

**Mémoire sur les changements législatifs
proposés quant à l'encadrement de l'assurance
des copropriétés**

Présenté à Monsieur Carlos J. Leitão
Ministre des Finances

Août 2017

Le Bureau d'assurance du Canada est l'association qui représente la majorité des sociétés privées d'assurance de dommages au Canada. L'industrie de l'assurance de dommages joue un rôle de premier plan dans l'économie québécoise en permettant à la population de se prémunir contre des sinistres pouvant avoir un impact important sur sa sécurité financière en protégeant son patrimoine.

Pour mener à bien sa mission, le BAC :

- maintient des relations suivies avec les gouvernements, les consommateurs et toute autre partie concernée;
- intervient dans des dossiers règlementaires et législatifs;
- fait équipe avec les gouvernements et avec divers intervenants dans des initiatives de prévention;
- informe le grand public en matière d'assurance, tant dans le quotidien qu'en situation de crise;
- élabore des campagnes de sensibilisation à l'intention des consommateurs.

Le BAC est non seulement le porte-parole de l'Industrie, mais aussi un précieux partenaire pour les gouvernements, les intervenants du milieu de l'assurance de dommages et les consommateurs.

Bureau d'assurance du Canada

1981, avenue McGill College
Bureau 620, tour BNP Paribas
Montréal (Québec) H3A 2Y1

Août 2017

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION.....	2
1.1. LE BUREAU D’ASSURANCE DU CANADA	2
1.2. COMMENTAIRES GÉNÉRAUX.....	2
2. PROPOSITIONS	3
2.1. PROPOSITION 1 : PRÉCISER L’ÉTENDUE DE L’OBLIGATION D’ASSURANCE DU SYNDICAT PRÉVUE PAR L’ARTICLE 1073 DU CODE CIVIL DU QUÉBEC (C.C.Q.).....	3
2.2. PROPOSITION 2 : OBLIGATION DE PROVISIONNER AU FONDS DE PRÉVOYANCE UN MONTANT POUR LA FRANCHISE.....	9
2.3. PROPOSITION 3 : MONTANT DE LA FRANCHISE ET SOMMES EN CAS D’INSUFFISANCE SONT DES CHARGES COMMUNES	9
2.4. PROPOSITION 4 : OBLIGATION DE SOUSCRIRE À UNE POLICE D’ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE.....	10
2.5. PROPOSITION 5 : OBLIGATION DE DÉCLARER ET DE PRENDRE EN CHARGE LES SINISTRES.....	10
2.6. PROPOSITION 6 : LIMITATION DU DROIT DE SUBROGATION	11
2.7. PROPOSITION 7 : DISPOSITION D’ORDRE PUBLIC	11
3. CONCLUSION.....	12



1. INTRODUCTION

1.1. Le Bureau d'assurance du Canada

Le Bureau d'assurance du Canada (BAC) est l'association qui représente la majorité des sociétés privées d'assurance de dommages au Canada. L'industrie de l'assurance de dommages (l'Industrie) joue un rôle de premier plan dans l'économie québécoise en permettant à la population de se prémunir contre des sinistres pouvant avoir un impact important sur sa sécurité financière en protégeant son patrimoine.

Au Québec, l'Industrie génère plus de 23 000 emplois directs dans le secteur privé et est un important contributeur fiscal, avec plus de 1,7 milliard de dollars redistribués au Gouvernement du Québec en 2015. Les assureurs de dommages ont également versé à leurs assurés québécois la somme de 5,2 milliards de dollars en 2015 afin de les indemniser pour une perte accidentelle subie à leur véhicule, leur habitation ou leur commerce, ou pour une poursuite en responsabilité civile.

En somme, l'Industrie contribue à l'amélioration de la qualité de vie de la société québécoise par ses programmes de prévention des sinistres, ses campagnes de sensibilisation des consommateurs et de prévention du crime.

1.2. Commentaires généraux

Le BAC remercie le ministre des Finances de lui offrir la possibilité de commenter au nom de l'Industrie les changements législatifs proposés quant à l'encadrement de l'assurance des copropriétés (Changements proposés). Nous accueillons favorablement l'approche du ministère des Finances et les clarifications proposées en ce qui concerne le partage des responsabilités entre le syndicat et les copropriétaires ainsi que son intention d'établir des règles d'ordre public. Ceci permettra aux parties prenantes de mieux comprendre l'encadrement auquel ils sont assujettis.

Les Changements proposés en assurance sont nécessaires pour améliorer la situation et faciliter le règlement des sinistres. Ces changements doivent être adoptés dans les meilleurs délais, car ceux-ci auront un effet bénéfique et immédiat pour les syndicats et les copropriétaires dans le règlement des sinistres. Par contre, afin de régler les problèmes à la source de manière durable et assurer une protection adéquate des copropriétaires, les Changements proposés en matière d'assurance doivent se faire de concert avec les modifications envisagées pour les autres volets de la copropriété qui adressent les problématiques suivantes :

- **Qualité de la construction :** une large portion des dégâts d'eau qui surviennent dans les copropriétés résulte de la défaillance d'éléments de plomberie et de débordements¹. Le Code de construction, qui a pour objectif d'assurer la qualité des travaux de construction et la sécurité du public, devrait prévoir des normes visant à empêcher ces incidents, par exemple par l'installation d'un système de coupure automatique de l'alimentation en eau. Ainsi, la

¹ Le BAC a effectué un sondage auprès de ses membres portant sur les causes des sinistres en copropriété. Ce sondage a révélé que 95 % des réclamations sont liées à des dommages causés par l'eau (infiltrations, tuyauterie, chauffe-eau, etc.). Ce sondage permet également de conclure que 90 % de ces sinistres auraient pu être prévenus par une meilleure qualité initiale de construction et par un entretien préventif adéquat par le syndicat de copropriété.



révision du Code de construction favorisera une meilleure protection du principal actif des copropriétaires.

- Entretien des bâtiments : la désuétude des bâtiments augmente le risque de survenance d'un sinistre ce qui, ultimement, a des répercussions sur la prime d'assurance et l'accessibilité à un produit. L'entretien du bâtiment constitue donc un élément essentiel à la gestion des risques. La réforme doit prévoir des obligations afin que les syndicats et les copropriétaires prennent des mesures concrètes pour restaurer, au besoin, et préserver la valeur de leur bâtiment. Par exemple, l'obligation de maintenir un plan d'entretien à jour par le syndicat et d'allouer les fonds nécessaires au fond de prévoyance pour les effectuer.
- Déclaration de copropriété : la disparité de contenu et de structure des déclarations complique le rôle-conseil des représentants en assurance. Le BAC recommande de les uniformiser et d'en simplifier le langage afin de les rendre plus accessibles aux copropriétaires ainsi qu'à l'ensemble des parties prenantes.
- Mesure transitoire : les nouvelles dispositions devraient s'appliquer à toutes les copropriétés et ne devraient pas se limiter aux copropriétés construites après l'introduction de la réforme. Par ailleurs, considérant l'impact de certaines modifications sur les copropriétés existantes, des mesures transitoires devraient prévoir des délais suffisants pour permettre aux copropriétaires une transition en douceur.

2. PROPOSITIONS

2.1. Proposition 1 : Préciser l'étendue de l'obligation d'assurance du syndicat prévue par l'article 1073 du Code civil du Québec (C.c.Q.).

1.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 professionnels¹ requis pour celle-ci.

Le BAC est d'accord avec cette recommandation. Cependant, afin de limiter les cas de sous-assurance et les possibilités d'ambiguïté, nous croyons important de préciser ce qu'on entend par « coût de reconstruction », « frais liés à la construction » et « services professionnels ». Ces définitions permettront de guider les syndicats de copropriétés lors de la souscription de leur assurance ainsi que les évaluateurs afin qu'ils tiennent compte de tous les éléments nécessaires à l'évaluation du coût de reconstruction.

D'abord, nous attirons votre attention sur le fait que « coût de reconstruction » n'équivaut pas nécessairement à « coût de reconstruction en valeur à neuf ». D'ailleurs, le BAC utilise dans ses formulaires l'expression « coût de reconstruction sans déduction pour la dépréciation ». Nous croyons qu'une précision est nécessaire pour clarifier l'intention du ministère des Finances à ce sujet.

L'expression « frais liés à la construction » devrait préciser si ces frais incluent, par exemple, les frais d'enlèvement des débris, les frais de démolition et de remise en état des lieux. Notez que ces frais



sont présentement couverts par des garanties complémentaires dans les formulaires du BAC, sans pour autant que les montants d'assurance du contrat soient augmentés.

Finalement, en ce qui concerne l'expression « services professionnels », il est important de la préciser de façon à éviter qu'elle inclue, par exemple, des frais de gestion pour la reconstruction par un professionnel. Ainsi, nous recommandons d'indiquer dans la loi que seuls les frais des services professionnels pour la conception des plans et devis et l'obtention des permis sont couverts par cette expression.

1.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 »² prévus par les lois ontariennes et manitobaines³ 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.

Le BAC est en désaccord avec la proposition, telle que rédigée.

Depuis plusieurs années, l'Industrie dénote une augmentation de la fréquence des réclamations notamment pour des dommages causés par l'eau. Plusieurs raisons peuvent justifier cette augmentation comme la qualité de la construction, le manque d'entretien des bâtiments et certainement, les catastrophes naturelles. Cette fréquence élevée des réclamations a contribué à l'augmentation des primes et des franchises. Dans les provinces où la législation exige une assurance pour une liste spécifique de risques qu'on qualifie de « risques usuels », certains syndicats ont eu de la difficulté à maintenir une couverture pour l'ensemble de ces risques. Dans ce contexte, le BAC est d'avis que la loi devrait permettre une certaine latitude lorsque la couverture d'assurance n'est pas disponible ou lorsqu'elle est financièrement prohibitive².

Effectivement, l'obligation de souscrire à certains risques est assujettie à deux notions importantes, soit la disponibilité du produit d'assurance et l'accessibilité financière à ce produit. Par exemple, la couverture pour l'inondation n'est généralement pas offerte en zone à haut risque puisque la réalisation du risque est certaine. Dans d'autres circonstances, la disponibilité du produit pourrait être limitée pour une copropriété affectée par un taux de sinistralité élevé. Il ne serait pas justifié que la copropriété se retrouve sans aucune assurance parce qu'un des « risques usuels » énumérés dans la loi ne peut être couvert alors que cette proposition ne règle pas la problématique principale, soit le manque systématique d'entretien et la qualité de la construction.

Aussi, les risques spécifiés devraient se limiter uniquement aux risques communs à toutes les copropriétés. En rendant obligatoires certains risques comme l'inondation, cela créera deux catégories d'assurés et possiblement de l'iniquité. Par exemple, les propriétaires riverains n'ont pas

² À titre de référence, l'article 61 de la *Condominium Property Regulation* prévoit présentement une exclusion à l'obligation d'assurance lorsque la couverture d'assurance n'est pas disponible pour cette propriété.

l'obligation de s'assurer contre l'inondation tandis que les copropriétaires riverains auraient cette obligation.

De plus, il ne faut pas oublier que les représentants en assurance ont l'obligation d'évaluer les besoins d'assurance spécifiques à une copropriété et qu'ils sont les personnes les mieux outillées pour conseiller le syndicat. En effet, le syndicat pourrait être tenté de penser que, puisqu'il n'a pas l'obligation légale de souscrire une protection, elle n'est pas utile, et ce, malgré les conseils de son représentant en assurance. Par exemple, le syndicat d'une copropriété comportant moins d'unités que le nombre prescrit par la loi pourrait ne pas souscrire d'assurance pour le risque de bris d'équipement alors que la situation le justifie.

Finalement, nous recommandons que le terme « grève » ne soit pas inclus dans la liste des risques usuels, comme indiqué à la note de bas de page 2 des Changements proposés. Cette inclusion n'est pas nécessaire et pourrait créer une ambiguïté, car les termes « émeutes » et « mouvements populaires » qui sont définis dans les formulaires du BAC incluent déjà la « grève » :

LES ÉMEUTES, LE VANDALISME OU LES ACTES MALVEILLANTS. Sont assimilées aux émeutes les assemblées publiques, sur les « lieux assurés » ou ailleurs, de personnes en grève ou en lock-out.

Sont exclus les dommages causés :

1) par les arrêts de travail, l'interruption des activités ou de la fabrication ou les variations de température;

(...).

1.iii Introduire l'obligation pour le promoteur ou le syndicat de copropriétaires, selon le cas, de définir une « unité de référence »⁴ 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 BAC est d'accord avec cette proposition. Cependant, bien que celle-ci ait pour objectif de créer une obligation, le libellé de cette proposition peut laisser sous-entendre qu'il s'agit d'un choix. Nous soulignons qu'il s'agit d'une obligation d'importance, car le montant d'assurance est, entre autres, établi en fonction de l'unité de référence et, conséquemment, le défaut de produire une telle définition peut entraîner une situation de sous-assurance. Effectivement, si la police d'assurance du syndicat couvre des améliorations qui n'ont pas été considérées lors de l'établissement du montant d'assurance, celui-ci sera insuffisant. Nous rappelons que si le bâtiment comprend différents standards de qualité, il pourrait être nécessaire dès le départ de définir plus d'une unité de référence.

Bien qu'elle crée l'obligation de définir une unité de référence, la proposition permet également de déterminer les améliorations à partir d'une preuve documentaire adéquate. Or, il faut limiter l'utilisation de cette option, car elle pourra être contestée et susciter des débats au moment de la

réclamation auquel cas on revient à la situation actuelle. Pour s’assurer que le syndicat ou le promoteur définisse une unité de référence, celle-ci devrait obligatoirement être incluse dans la déclaration de copropriété, laquelle doit être notariée conformément à l’article 1059 du C.c.Q.

Aussi, il est important que le syndicat ait l’obligation de redéfinir l’unité de référence dans certaines circonstances. C’est le cas notamment lorsque le bâtiment doit être reconstruit à la suite d’un sinistre majeur, et que les matériaux utilisés sont différents de ceux d’origine ou lorsqu’une mise aux normes s’avère nécessaire.

Pour les copropriétés existantes, la législation devrait prévoir des mesures transitoires afin qu’elles se dotent d’une définition d’une « unité de référence » rapidement. À cet égard, l’unité de référence pourrait être définie au moyen de preuve testimoniale ou documentaire adéquate et approuvée par l’assemblée des copropriétaires avant d’être ajoutée dans la déclaration.

1. 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 BAC est d’accord avec cette proposition. Cette mesure est équitable, car les répercussions d’un taux de sinistralité important ont un impact sur l’ensemble des copropriétaires qui contribuent tous au paiement de la police d’assurance du syndicat.

Nous suggérons par ailleurs que le vocabulaire utilisé dans la législation s’harmonise avec les expressions qui se trouvent présentement dans le Code civil ou selon l’usage. Ainsi, l’expression « assurance au premier risque » serait remplacée par « assurance en première ligne » qui est utilisée à l’article 2496 al. 3 ou par « assurance primaire » terminologie fréquemment utilisée dans l’Industrie, tandis que l’assurance des copropriétaires serait « complémentaire » comme il est proposé.

1. 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 BAC est d’accord avec le principe énoncé dans la proposition, mais ajoute ce qui suit :

Nous comprenons que l’utilisation de l’expression « valeur marchande » aurait dû se lire « coût de reconstruction » comme indiqué à la proposition 1.

Le BAC considère important d’imposer l’obligation au syndicat d’évaluer la valeur du bâtiment de façon périodique, au moins une fois tous les cinq ans, ainsi que toutes les fois où des travaux affectent la valeur du bâtiment de façon significative selon la loi. Cette obligation permettra que le montant d’assurance soit déterminé en fonction d’une évaluation à jour.

Cette évaluation devrait être effectuée par un évaluateur agréé ou par un professionnel assujéti à un ordre professionnel. Le BAC considère que ces personnes sont les mieux outillées pour offrir une évaluation selon les règles de l’art et pour en assurer la qualité et l’uniformité. La notion



d'« expert » laisse place à beaucoup d'interprétation et il peut être hasardeux de déterminer si la personne a une expertise suffisante pour effectuer l'évaluation.

Finalement, le BAC considère que ce n'est pas à l'assureur d'obtenir cette évaluation du syndicat lors de la souscription du risque, mais bien à ce dernier de la fournir. L'assureur n'a pas le contrôle sur le moment où il recevra cette évaluation, et, selon les circonstances, il peut décider qu'il est en mesure de protéger la copropriété en attendant que le syndicat remplisse son obligation. Si le syndicat fait défaut de fournir l'évaluation à l'assureur, il devra en assumer les conséquences, soit une possible sous-assurance. Ces conséquences pourraient cependant être beaucoup plus importantes pour l'ensemble des copropriétaires si l'assureur devait obligatoirement refuser d'assurer la copropriété parce qu'il n'a pas obtenu l'évaluation du coût de reconstruction que doit lui fournir le syndicat.

1.vi Introduire l'obligation d'obtenir une protection en responsabilité civile pour les administrateurs du syndicat et les membres du personnel d'assemblée⁵.

Le BAC est en désaccord avec l'obligation d'obtenir une protection en assurance responsabilité pour les dirigeants et les administrateurs, et ce, bien qu'il considère que l'obtention d'une telle protection peut, dans certaines circonstances, constituer une bonne pratique de gouvernance et servir d'outil de gestion des risques.

Nous croyons important de préciser que cette garantie a pour objectif de couvrir la responsabilité des membres du conseil d'administration en raison de fautes commises dans l'administration de la copropriété et se limite aux préjudices ou pertes économiques réelles. Par exemple, les administrateurs pourraient être poursuivis pour le défaut d'avoir intenté une poursuite pour vice de construction contre l'entrepreneur ou l'architecte. Elle n'a pas pour objectif de couvrir les dommages matériels à la copropriété ou les atteintes à l'intégrité physique ou psychologique d'une personne, dommages qui sont spécifiquement exclus. Elle a uniquement pour but de protéger la responsabilité des dirigeants et des administrateurs.

Le BAC tient également à rappeler que les polices pour la responsabilité des dirigeants et des administrateurs contiennent une exclusion pour les « fautes relatives à la gestion des programmes d'assurance ». Par exemple, en cas de poursuite par les copropriétaires pour insuffisance d'assurance, les membres du conseil d'administration ne seraient pas couverts. Cette exclusion est justifiée, car un syndicat pourrait sous-assurer volontairement le bâtiment en se disant que la police d'assurance pour les dirigeants et les administrateurs palliera en cas d'insuffisance d'assurance.

Aussi, bien que cette couverture soit pertinente pour des copropriétés de grande taille, elle l'est généralement moins pour des petites copropriétés qui pourraient se voir imposer des frais supplémentaires inutilement.

Cette obligation d'assurance ne réglerait pas la source du problème. À notre avis, les administrateurs devraient bénéficier de règles claires, être adéquatement formés et posséder les leviers nécessaires à leur prise de décision. C'est ce qui contribuera à réduire les risques de poursuite de façon significative.



1. 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.

Le BAC est en désaccord avec cette proposition. Le BAC réitère l'importance de la franchise qui constitue un levier à la prévention. Elle responsabilise l'assuré qui prendra davantage de précautions pour limiter la réalisation du risque sachant qu'il devra assumer une partie de la perte en cas de sinistre.

La franchise constitue également un outil de gestion et de négociation que les copropriétaires peuvent utiliser afin d'obtenir une assurance répondant à l'ensemble de leurs besoins. Nous croyons que la proposition 3, qui fait clairement de la franchise une charge commune, permettra aux copropriétaires de prendre des décisions éclairées lors de la présentation des options d'assurance, quant à la prime et à la franchise appropriée selon leur réalité. La proposition 1. vii) nous semble complexe et difficilement réconciliable avec la réalité propre à chaque copropriété.

Aussi, nous soulignons que la franchise du syndicat doit être comparée aux franchises des immeubles à logement, ou des immeubles commerciaux, et les franchises réparties aux copropriétaires à celle des propriétaires occupants. Présentement, si on répartissait à chacun des copropriétaires la franchise du syndicat, celle-ci serait comparable, voire inférieure à la franchise d'un propriétaire occupant pour son assurance habitation. Ainsi, nous sommes d'avis que les franchises ne constituent pas un enjeu pour la majorité des copropriétés, mais plutôt pour une minorité ayant un taux de sinistralité élevé ou une gestion déficiente.

Si, malgré l'opposition de l'Industrie à cet égard, le législateur décidait d'aller de l'avant avec cette proposition, nous l'invitons à considérer ce qui suit :

Un mécanisme pour établir le montant maximal de la franchise devrait être simple à appliquer, de manière à éviter les débats en lien avec sa détermination. Si on tente d'être trop précis dans la façon de le déterminer, on risque de s'éloigner tant des besoins des assurés que des pratiques de souscription des assureurs. Ces derniers doivent offrir les meilleures conditions possibles à leurs assurés en fonction du risque qu'ils prennent, tout en demeurant compétitifs. Conséquemment, il est important que la limite qui serait établie par la loi puisse refléter cette réalité.

2.2. Proposition 2 : Obligation de provisionner au fonds de prévoyance un montant pour la franchise

2. 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 BAC est d'accord avec cette proposition qui permet d'attirer l'attention des copropriétaires sur le montant de la franchise et de l'impact que celle-ci aura sur eux dans l'éventualité d'un sinistre. Le BAC suggère cependant de provisionner un montant correspondant au minimum à la franchise. Ainsi, cette nouvelle mesure aurait pour effet également d'accélérer les règlements des sinistres notamment en évitant de retarder les travaux. En effet, les démarches du syndicat pour obtenir de chaque copropriétaire leur part de franchise peuvent retarder, voire freiner les travaux.

Les règles quant à la façon de provisionner le fonds de prévoyance et le fonds de franchise doivent cependant être réalistes et évolutives. Présentement, l'article **1072 al. 2** prévoit que la contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance doit correspondre à au moins 5 % de leur contribution aux charges communes. Ce pourcentage n'a pas été révisé depuis l'adoption de l'article **1072** et n'est clairement pas suffisant. Afin d'éviter une telle situation, les modifications législatives devraient par exemple prévoir que le montant déposé dans le fonds de franchise soit égal ou supérieur au montant de la franchise, et que le délai de renflouement soit relié à la fréquence et à la sévérité des sinistres.

2.3. Proposition 3 : Montant de la franchise et sommes en cas d'insuffisance sont des charges communes

3. 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 des recours ultérieurs⁶. 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 BAC est d'accord avec cette proposition. Cette mesure aura notamment pour effet d'inciter les copropriétaires à s'intéresser davantage à l'administration de la copropriété.

2.4. Proposition 4 : Obligation de souscrire à une police d’assurance responsabilité civile

4. 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 BAC est en accord avec l’objectif de cette proposition. Par ailleurs, bien qu’il soit souhaitable et avantageux, tant pour les copropriétaires occupants que pour leurs locataires, de détenir une protection en responsabilité civile individuelle, nous ne croyons pas que l’introduction d’une telle obligation soit nécessaire, car la très grande majorité des copropriétaires en détiennent déjà une. C’est le cas notamment parce que plusieurs institutions financières obligent les clients qui désirent contracter un emprunt hypothécaire pour l’acquisition d’une unité de copropriété à se doter d’une assurance de dommages, laquelle comprend une assurance en responsabilité civile. Aussi, en l’absence de problématique à cet égard, nous sommes d’avis qu’il est injustifié de briser l’équité qui prévaut actuellement entre propriétaires occupants, copropriétaires et locataires.

Si, par ailleurs, le législateur décidait d’aller de l’avant avec cette proposition, nous soulignons que la législation devrait prévoir un mécanisme d’indexation pour éviter que le seuil minimal devienne désuet.

2.5. Proposition 5 : Obligation de déclarer et de prendre en charge les sinistres

5. 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.

Le BAC est d’accord avec les obligations du syndicat d’aviser son assureur en cas de sinistre et de prendre en charge le sinistre à moins que seules les améliorations effectuées par un copropriétaire soient touchées. Par contre, il est important de considérer que l’amélioration peut toucher à une partie immobilière de l’unité de référence couverte par l’assurance du syndicat alors que la valeur ajoutée donnée par cette amélioration sera couverte par l’assurance du copropriétaire. C’est le cas par exemple lorsque le copropriétaire remplace les planchers par des matériaux de plus grande valeur. L’article doit donc préciser que l’obligation du syndicat ne s’applique pas seulement si le sinistre affecte un bien qui constitue une amélioration effectuée à 100 % par le copropriétaire, par exemple l’installation d’une bibliothèque encastrée.

De plus, l’article **2470** du C.c.Q. prévoit déjà une obligation générale pour tout assuré de déclarer un sinistre de nature à mettre en jeu la couverture d’assurance. À cet égard, il est important que l’obligation du syndicat d’aviser son assureur s’harmonise avec cette disposition.

Bien qu’elle soit utilisée fréquemment, l’expression « améliorations locatives » pour les copropriétés n’est pas appropriée selon nous. Il s’agit d’une expression qui devrait être utilisée seulement relativement à la location d’un logement. D’ailleurs, l’article **1073** du C.c.Q. réfère aux « améliorations » et non aux améliorations locatives.



2.6. Proposition 6 : Limitation du droit de subrogation

6. 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 syndicat⁷. Cette interdiction pourrait également s'étendre aux administrateurs et mandataires du syndicat de copropriété⁸.

Le BAC est d'accord avec cette proposition. En matière de subrogation, les assureurs ont déjà indiqué au gouvernement qu'il fallait s'attarder aux règles législatives spécifiques à la copropriété lesquelles devaient prescrire quels sont les droits de recours entre les parties. Nous croyons que c'est l'objectif de cette proposition et nous saluons l'initiative du ministère des Finances à ce sujet. Les assureurs avaient déjà fait un pas en ce sens en renonçant contractuellement à leur droit de subrogation et sont donc en accord avec la proposition 6.

Le BAC met cependant en garde le ministère des Finances en ce qui concerne l'utilisation du concept de la « maison de l'assuré » prévu à l'article 2474 al. 2 du C.c.Q. qui est un concept flou interprété à plusieurs reprises par les tribunaux³. Aussi, la disposition relative à l'interdiction de subrogation devrait spécifier les personnes qui ne peuvent être poursuivies. À cet égard, l'article 189 du *Condominium Act*⁴ du Manitoba prévoit une liste exhaustive de personnes contre qui la subrogation de l'assureur n'est pas possible. Selon le BAC, l'interdiction devrait s'appliquer aux copropriétaires et aux membres du conseil d'administration qui sont également des copropriétaires. Par contre, les mandataires du syndicat, tel le gérant rémunéré pour ses services, ne devraient pas faire partie de cette liste. Il faudrait également en limiter la portée pour les réclamations qui découlent d'une faute intentionnelle ou lourde.

2.7. Proposition 7 : Disposition d'ordre public

Les règles qui seraient ainsi introduites le seraient à titre de règles d'ordre public, et il serait donc interdit d'y déroger par règlement de copropriété.

Le BAC accueille favorablement cette proposition. Elle favorisera un règlement simple et harmonieux des sinistres et contribuera à la protection des copropriétaires. Présentement, les déclarations de copropriété modifient les droits et les obligations des copropriétaires en matière d'assurance ce qui crée beaucoup d'incertitude et un environnement imprévisible pour l'ensemble des parties impliquées.

Nous notons également que le manque d'uniformité dans la structure des déclarations complique le travail des agents et des courtiers lors de l'évaluation des besoins en assurance des syndicats et des copropriétaires. Pour éviter cette situation, le BAC suggère que les déclarations de copropriété respectent une structure obligatoire et uniforme et qu'elles comportent une table des matières.

³[https://unik.caij.qc.ca/recherche?q=%22maison%20de%20l'assur%C3%A9%22&t=unik&sort=relevancy&f:caij-unik-checkboxes=\[Doctrine\]&m=detailed&i=3&bp=results&nq=true;https://edoctrine.caij.qc.ca/developpements-recents/222/367082243](https://unik.caij.qc.ca/recherche?q=%22maison%20de%20l'assur%C3%A9%22&t=unik&sort=relevancy&f:caij-unik-checkboxes=[Doctrine]&m=detailed&i=3&bp=results&nq=true;https://edoctrine.caij.qc.ca/developpements-recents/222/367082243)

⁴ CPLM c C170



3. CONCLUSION

Le BAC salue l'initiative du ministère des Finances et croit que les changements proposés auront pour effet d'améliorer la situation actuelle notamment en facilitant le règlement des sinistres.

Nous maintenons cependant que la solution réside entre les mains de plusieurs intervenants et que l'actualisation du cadre juridique doit viser toutes les facettes de la copropriété pour assurer la viabilité de ce type d'habitation dont la popularité continue de croître.

Nous insistons sur le fait que les enjeux en assurance copropriété résultent de problèmes de construction et d'entretien sur lesquels les assureurs n'ont pas le contrôle. Effectivement, la clé du succès pour améliorer la gestion des copropriétés et contrôler les coûts réside d'abord dans la qualité de la construction, assurée notamment par une obligation de surveillance des travaux par un professionnel et ensuite, dans l'entretien régulier et rigoureux de l'immeuble, conformément à un plan élaboré et actualisé par un professionnel. Les assureurs pourront alors jouer leur rôle, soit de diminuer les risques en les mutualisant. C'est donc dire que si les questions concernant la construction, souvent déficiente, les lacunes dans la gestion, notamment en ce qui concerne les fonds de prévoyance et l'entretien des immeubles, ne sont pas réglées, l'accessibilité à l'assurance demeurera un enjeu.

Rappelons que le rôle des assureurs est d'intervenir en cas d'événement soudain et accidentel, mais dans les faits, et ce depuis de nombreuses années, ils interviennent pour des sinistres liés à des lacunes d'entretien. Or, selon des sondages menés en 2015 par le BAC, 90 % des sinistres en copropriété auraient pu être prévenus par une meilleure qualité initiale de construction et par un entretien préventif adéquat par le syndicat de copropriété.

Imposer aux assureurs l'obligation d'assurer les immeubles en copropriété alors que la qualité de la construction et l'entretien sont déficients comporte une certitude : les primes continueront d'être établies en fonction du risque comme c'est le cas actuellement. De plus, il y a un risque que des assureurs choisissent de quitter le marché québécois comme certains l'ont fait au cours des dernières années.

Un cadre législatif plus clair et prévisible facilitera la compréhension par les copropriétaires de leurs droits et obligations lorsqu'ils choisissent ce mode d'habitation et guidera davantage les syndicats en matière de gestion. Ce nouveau cadre, plus précis et détaillé que celui qui existe actuellement, facilitera également la formation et la communication de l'information relativement aux règles à suivre et au rôle de chacun. Le BAC remercie le ministère des Finances pour la tenue de cette consultation et demeure disponible pour poursuivre les discussions relativement à ce qui précède.

Fin du document

