

Le 28 août 2017

Monsieur Carlos Leitão
Ministre des Finances
12, rue Saint-Louis, 1^{er} étage
Québec (Québec) G1R 5L3

Objet : Proposition d'encadrement de l'assurance des copropriétés

Monsieur le Ministre,

La Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ), qui compte 25 000 propriétaires, copropriétaires et gestionnaires d'un parc totalisant près de 500 000 logements et unités de copropriétés en location, souhaite vous faire part de sa recommandation concernant vos propositions de changements législatifs pour l'assurance des copropriétés.

Nous tenons d'abord à vous exprimer notre satisfaction de constater que votre gouvernement entend légiférer pour veiller à la viabilité financière et à la pérennité du parc immobilier en copropriété. Avec une explosion de 69 % du nombre d'unités de copropriétés québécoises depuis 2008, il ne fait aucun doute qu'il faut agir pour que ce mode de détention soit encadré par une réglementation mieux adaptée aux réalités et aux enjeux contemporains. Il en va de la protection du public et de notre patrimoine.

Le point n°4 de votre document de consultation suscite plus particulièrement notre attention. Vous y proposez d'obliger les copropriétaires à se doter d'une protection d'assurance en responsabilité civile individuelle, de même qu'à leur locataire, le cas échéant. La CORPIQ appuie cette proposition.

Jurisprudence

Notre expérience en matière de droit du logement nous a permis de suivre de près l'évolution d'une telle obligation dans le domaine locatif. Aussi, nous avons pu mesurer toute l'importance qu'un locataire détienne une assurance habitation, tant pour les propriétaires que pour les locataires eux-mêmes.

Bien qu'il soit possible de s'assurer pour moins de 20 \$ par mois, au Québec, 33 % des locataires ne possèdent aucune assurance pour l'habitation qu'ils louent et le quart (25 %) d'entre eux n'a même jamais pensé à ce type de protection. Ce sont 28 % des

.../2



CORPORATION DES
PROPRIÉTAIRES
IMMOBILIERS
DU QUÉBEC

LE CHOIX
DES PROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC
-
CORPIQ.COM

MONTRÉAL ET
OUEST DU QUÉBEC
750, BOULEVARD
MARCEL-LAURIN, BUREAU 131
MONTRÉAL QC H4M 2M4
514.748.1921
1 800.548.1921

QUÉBEC, CENTRE
ET EST DU QUÉBEC
1750, AVENUE
DE VITRÉ, BUREAU 500
QUÉBEC QC G1J 1Z6
418.529.4985
1 800.529.4985

locataires québécois qui pensent être assurés si leur propriétaire l'est lui-même, ce qui est faux.¹

Il est vrai qu'à ce jour, aucune disposition législative relative au louage ne prévoit spécifiquement l'obligation pour un locataire de s'assurer. Les propriétaires bailleurs ont cependant le droit d'exiger du locataire qu'il détienne une police d'assurance habitation. En effet, cette clause ajoutée au bail a été reconnue par le tribunal comme étant valide. Il est beaucoup plus prudent pour un locataire de détenir une assurance et une telle clause n'est pas déraisonnable, a effectivement déjà tranché la Régie du logement.^{2,3}

Comme cette instance l'a jugé dans une autre de ses décisions, le fait de ne pas respecter l'obligation de s'assurer prévue au bail peut entraîner pour un locataire la résiliation de son bail, même s'il invoque un coût trop onéreux des primes : « Le tribunal est d'opinion que l'absence d'assurance responsabilité et feu cause un préjudice sérieux à la locatrice, laquelle risque la valeur partielle ou totale de la propriété advenant un sinistre ou un incendie par les locataires. Cette situation justifie la résiliation du bail des locataires ».⁴

Cette décision trouve tout son sens quand on connaît l'énorme risque qu'encourt pour le reste de sa vie un locataire qui peut être poursuivi en dommages lorsque le sinistre a été causé par sa négligence. Les articles 1862 et 1890 du Code civil du Québec prévoient l'obligation de ce dernier de réparer le préjudice subi par le locateur et de remettre le bien dans l'état où il l'a reçu. Pour avoir posé son matelas trop près d'une plinthe de chauffage, un locataire a été poursuivi par l'assureur d'un propriétaire. Le tribunal vient de condamner ce locataire à payer des dommages de plus de 32 000 \$.⁵

En revanche, le droit d'exiger en cours de bail qu'un locataire souscrive une police d'assurance n'a pas été accepté par le tribunal de la Régie du logement. On a considéré, jusqu'à maintenant, qu'il s'agit là d'une condition qui fait en sorte d'augmenter indirectement le loyer payable par le locataire.⁶

Contrôle de la preuve d'assurance

Il est donc possible et justifié d'exiger à un tiers qu'il souscrive une police d'assurance. Il existe cependant une difficulté : contrôler la détention et le maintien d'une police

¹ Sondage Web réalisé pour le compte de Belair direct (communiqué du 25 juin 2015)

² Dastous c. Léonard (2004), Régie du logement, 25 040302 003G

³ Gagné c. Coopérative d'habitation La Marée (2006), Régie du logement, 06 060526 003G

⁴ Groulx c. De Sève (2011), Régie du logement, 28 110804 010 G

⁵ Allstate du Canada, compagnie d'assurances c. Legault (2016), Régie du logement, 31 20150811 G

⁶ Vogis Properties Inc. c. Baker (2010), Régie du logement, 31 090513 150 F

.../3



CORPORATION DES
PROPRIÉTAIRES
IMMOBILIERS
DU QUÉBEC

LE CHOIX
DES PROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC
-
CORPIQ.COM

MONTRÉAL ET
OUEST DU QUÉBEC
750, BOULEVARD
MARCEL-LAURIN, BUREAU 131
MONTRÉAL QC H4M 2M4
514.748.1921
1 800.548.1921

QUÉBEC, CENTRE
ET EST DU QUÉBEC
1750, AVENUE
DE VITRÉ, BUREAU 500
QUÉBEC QC G1J 1Z6
418.529.4985
1 800.529.4985

d'assurance par le locataire et/ou par le copropriétaire tout au long de la période durant laquelle on l'y oblige.

La jurisprudence a fourni cette réponse à une propriétaire qui voulait amender un bail de logement : « La modification concerne plutôt l'exigence de fournir à la locatrice une preuve d'assurance lors de chaque renouvellement de bail. Le Tribunal est d'avis que cette modification est accessoire à l'exigence principale de s'assurer. La locataire ayant déjà accepté d'avoir une assurance responsabilité, il est donc raisonnable de lui demander une preuve permettant d'établir qu'elle respecte son engagement. »⁷

On peut donc exiger de produire une preuve écrite du contrat d'assurance, mais encore faut-il que le locataire ne le résilie pas à l'insu du copropriétaire, ou que le copropriétaire, si tel était le cas, ne le résilie pas à l'insu du syndicat de copropriété.

Le meilleur moyen d'éviter la découverte seulement après le sinistre que l'individu avait résilié son contrat serait d'obliger l'assureur à déclarer une telle résiliation au syndicat de copropriété et, lorsque l'unité est louée, au copropriétaire également.

Une autre difficulté doit aussi être prise en considération. En effet, certains individus sont refusés dès le départ ou ultérieurement par les assureurs. Il se peut donc qu'ils ne puissent pas respecter une obligation légale à cet égard. Ce problème pourrait être pallié si le copropriétaire ou le locataire avait à prouver qu'il est déjà assuré (ou assurable) avant de signer le contrat d'achat ou le bail de location.

Réduction de primes?

Selon les chiffres précis dont dispose la CORPIQ à partir de milliers de baux de location, l'assurance des propriétaires que doivent assumer leurs locataires représente en moyenne 4 % du loyer mensuel moyen de 726 \$ observé en 2016, soit environ 350 \$ par année. C'était 3 % il y a 10 ans. Toute hausse de prime peut être directement transférée dans le nouveau loyer des locataires de l'immeuble lors du renouvellement du bail, comme le stipule le *Règlement sur les critères de fixation de loyer*. Il y a donc une conséquence.

Il serait souhaitable de pouvoir protéger contre des hausses de prime les syndicats de copropriété, les propriétaires bailleurs, de même que les locataires dont les dossiers sont vierges de tout sinistre. En revanche, les occupants responsables d'un sinistre et leur assureur se verraient imputer seuls le coût d'un sinistre. Il est à souhaiter qu'une réduction des primes, ou à tout le moins une modération des hausses, se produirait ensuite dans le marché.

⁷ Rousseau Dufour c. Neyra (2011), Régie du logement, 31 110311 095 F



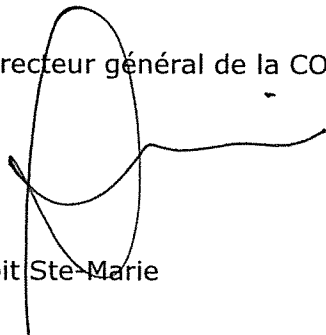
Ceci étant, nous vous recommandons respectueusement de ne pas modifier l'article 1071 C.c.Q. pour contraindre les copropriétaires à provisionner une proportion de la franchise d'assurance, tel que proposé au point #2 de votre document de consultation. Cet article de la loi traite spécifiquement du fonds de prévoyance relatif aux travaux majeurs d'entretien et il faut qu'il en demeure ainsi. Nous déconseillons d'y mêler la question de l'assurance, ce qui créerait une confusion chez le public et lui transmettrait un bien mauvais message. Nous ne sommes pas sans savoir que, malheureusement, trop de copropriétaires négligent d'investir dans l'entretien préventif de leur immeuble en se disant qu'en cas de sinistre, ils n'auront qu'à produire une réclamation et l'assureur paiera.

Nous espérons que cette proposition d'introduire une obligation de se doter d'une protection d'assurance sera retenue par votre gouvernement, afin de contenir l'explosion des coûts de la copropriété et d'en permettre une répartition plus équitable.

En terminant, permettez-nous de réitérer notre demande pour que votre gouvernement procède enfin à cette réforme globale de la copropriété du Québec. Tel que l'expliquait en février dernier le Groupe de travail sur la copropriété dont nous faisons partie dans une lettre à votre consœur et ministre de la Justice, il est possible de mettre de l'avant une réforme qui aura pour effet d'améliorer la protection des citoyens et de préserver la valeur, la qualité et la sécurité des immeubles à long terme. On ne doit plus attendre davantage pour agir.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, nos plus respectueuses salutations.

Le directeur général de la CORPIQ,



Benoit Ste-Marie

C.c. Ministre de la Justice



CORPORATION DES
PROPRIÉTAIRES
IMMOBILIERS
DU QUÉBEC

LE CHOIX
DES PROPRIOS
DU QUÉBEC
-
CORPIQ.COM

MONTRÉAL ET
OUEST DU QUÉBEC
750, BOULEVARD
MARCEL-LAURIN, BUREAU 131
MONTRÉAL QC H4M 2M4
514.748.1921
1 800.548.1921

QUÉBEC, CENTRE
ET EST DU QUÉBEC
1750, AVENUE
DE VITRÉ, BUREAU 500
QUÉBEC QC G1J 1Z6
418.529.4985
1 800.529.4985