

# Consultation relative aux règles encadrant l'assurance des copropriétés au Québec

Commentaires adressés au ministère des Finances du Québec le 25 août 2017 à l'adresse suivante : [consultationsassurances@finances.gouv.qc.ca](mailto:consultationsassurances@finances.gouv.qc.ca)

À titre de présidents de deux syndicats de copropriété (158 unités en copropriété) dans le secteur Pointe-Sainte-Foy de la ville de Québec, nous désirons soumettre nos commentaires relativement à l'orientation que le ministère entend mettre de l'avant sur la question de l'assurance des copropriétés.

Le ministère énonce d'entrée de jeu deux prémisses d'une éventuelle réforme de l'assurance des copropriétés :

- a) le maintien de l'intégrité du bâtiment, tant dans ses parties communes que dans ses parties privatives (avant améliorations), relève de la responsabilité du syndicat des copropriétaires, **et donc les risques qui y sont associés demeurent mutualisés;**
- b) les règles relatives à l'assurance des copropriétés, tant avant qu'après un sinistre, se doivent d'être claires.

La prémisses b) tombe sous le sens et il est vrai que les déclarations de copropriété ne sont pas toutes identiques et que certaines sont ambiguës sur le partage des responsabilités en copropriété. Nous sommes d'accord sur la nécessité d'apporter certaines modifications aux règlements de copropriété pour clarifier les responsabilités respectives du Syndicat et des copropriétaires. Nous y reviendrons.

## Mutualisation des risques

La mutualisation absolue des risques de la prémisses a) est **totalemt inacceptable** puisqu'elle a pour effet de **déresponsabiliser** entièrement tous les copropriétaires, notamment les copropriétaires négligents ou insoucians, alors que la majorité respecte les consignes établies par le Syndicat de copropriété pour une meilleure gestion des risques assurables. Ce changement aurait pour effet :

- a) d'imposer à l'ensemble des copropriétaires des frais qui peuvent être importants lorsque la franchise de l'assureur du Syndicat est élevée; cette franchise est généralement de 25 000 \$ à 100 000 \$ (et parfois davantage) dans beaucoup de copropriétés;
- b) de faire en sorte que la responsabilité des copropriétaires soit « transférée » au Syndicat, ce qui donnerait un avantage injuste aux compagnies d'assurance des parties privatives puisqu'elles n'auraient dorénavant à payer aucune réclamation découlant d'un fait ou de la négligence d'un copropriétaire; l'impression qui se dégage de cette prémisses est que les compagnies d'assurance tentent de se défilier de leurs rôle et responsabilité en cette matière;

- c) de retirer au Syndicat le droit à une réclamation envers le copropriétaire responsable des dommages causés par sa négligence, faute ou non-respect des règles établies par le Syndicat, dont notamment, la somme représentant toute franchise d'assurance;
- d) de causer un préjudice inéquitable envers le Syndicat et les copropriétaires non responsables d'un sinistre.

### **Règles relatives à l'assurance des copropriétés**

Nous revenons sur la prémisses b). La solution est de **maintenir la responsabilité des copropriétaires** lorsque leur négligence, leur faute ou le non-respect des règles du Syndicat entraîne des dommages soit à leur unité d'habitation, à d'autres unités ou aux parties communes de l'immeuble, comme il est spécifié dans un certain nombre de déclarations de copropriété.

La clause qui devrait apparaître dans **toutes** les déclarations de copropriété peut être formulée comme suit :

*« Tout copropriétaire demeure responsable, à l'égard des autres copropriétaires et du syndicat, des dommages entraînés par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés ou ayant droit ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable. Ainsi, tout copropriétaire qui cause un dommage à sa partie privative, aux parties communes ou à une autre partie privative, doit rembourser au syndicat ou au copropriétaire concerné toute somme qu'il pourrait être appelé à payer suite à ce dommage, dont notamment, la somme représentant toute franchise d'assurance ».*

Les déclarations de copropriété de nos deux Syndicats respectifs contiennent cette clause et au fil des ans (14 et 13 ans d'existence des deux immeubles), tous les dossiers de réclamation d'assurance – essentiellement des réclamations pour dégâts d'eau – ont été réglés sans aucune difficulté ou malentendu avec les diverses compagnies d'assurance impliquées. La clause formulée ci-haut a permis de dissiper toute ambiguïté sur le partage des responsabilités et les compagnies d'assurance qui ont été impliquées dans des dossiers de réclamation ont toutes reconnu la clarté de la clause et jamais ne l'ont contestée.

La copropriété au Québec fait face plus que jamais à un défi majeur quant à l'insuffisance des fonds de prévoyance et ce changement législatif, s'il devait être adopté, aurait un **effet dévastateur** sur la capacité des syndicats de capitaliser adéquatement leurs fonds de prévoyance pour justement assurer l'intégrité et la pérennité du bâtiment, ce qui est précisément l'esprit de l'objectif de la prémisses a). De plus, il pourrait avoir un **effet démobilisateur** sur l'implication des copropriétaires dans la gestion de leur copropriété.

## **Couverture d'assurance**

Les obligations en matière de couverture d'assurance devraient être mieux définies et nous suggérons la formulation suivante :

*« Les administrateurs doivent, au nom du Syndicat, contracter et maintenir en vigueur une assurance des biens couvrant la valeur à neuf de l'immeuble, selon un formulaire d'assurance tous risques, portant sur les parties communes et les parties privatives, à l'exception de la plus-value résultant d'améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie privative et à l'exception des biens mobiliers se trouvant dans les parties privatives et n'appartenant pas à la copropriété ».*

## **Conclusion**

En conclusion, nous **exhortons** le ministère des Finances :

- a) à ne pas aller de l'avant avec cette orientation extrêmement inéquitable et dommageable pour la pérennité du bâtiment;
- b) à maintenir la responsabilité des copropriétaires pour faute, négligence, et autres actions de leur part;
- c) à rendre obligatoire dans toutes les déclarations de copropriété une clause à cet effet (sur l'exemple de la clause formulée ci-haut).

Le Syndicat des copropriétaires Marly-le-Châtel II (88 unités de copropriété)

Par : Yves van Chestein, président

Le Syndicat des copropriétaires Marly-le-Châtel III (70 unités de copropriété)

Par : Raymond Dion, président