

CHANGEMENTS LÉGISLATIFS PROPOSÉS QUANT À L'ENCADREMENT DE L'ASSURANCE DES COPROPRIÉTÉS

Le ministère des Finances du Québec (MFO) considère que les deux grands principes suivants doivent guider les règles encadrant l'assurance des copropriétés au Québec. Premièrement, il affirme que le maintien de l'intégrité du bâtiment, tant dans ses parties communes que dans ses parties privatives (avant améliorations), est de la responsabilité du syndicat de copropriétaires. Les risques qui y sont liés doivent donc demeurer mutualisés. Deuxièmement, les copropriétaires individuels doivent bénéficier de règles claires en matière d'assurance. Il propose donc les modifications législatives suivantes.

1. Préciser l'étendue de l'obligation d'assurance du syndicat prévue par l'article 1073 du Code civil. À cette fin, les éléments suivants seraient prévus.
 - 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.
 - 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 ontarienne et manitobaine³ 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.
 - 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.
 - 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 ».
 - 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.

¹ On exclut ici l'éventuelle surcharge qu'un administrateur à contrat d'une copropriété souhaiterait imposer pour la gestion d'un sinistre.

² On réfère ici à l'incendie, la foudre, la fumée, les ouragans, la grêle, les explosions, les fuites d'eau, les grèves, les émeutes, les mouvements populaires, les impacts de véhicules ou d'aéronefs, le vandalisme et les autres actes de malveillance.

³ Voir les articles 185(2) et 99(2) des *Condominium Act* respectifs du Manitoba et de l'Ontario.

⁴ On s'inspire ici du concept de « standard unit », prévu notamment à l'article 56(1)(h) du *Condominium Act* de l'Ontario.

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

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.

⁵ On réfère notamment ici à ce qui est appelé en anglais « D&O insurance ».

⁶ En effet, la possibilité pour le syndicat d'intenter un recours en responsabilité civile contre un copropriétaire fautif pour récupérer des sommes qu'il aurait lui-même déboursées ou recueillies auprès des copropriétaires (donc jusqu'à concurrence de la franchise) demeure.

⁷ La possibilité de poursuites entre copropriétaires individuels demeure lorsqu'il est question des biens personnels ou des améliorations locatives. L'assureur de la responsabilité civile du copropriétaire pourrait aussi être sollicité dans le cas mentionné plus tôt, où le syndicat intenterait un recours avec succès pour récupérer les sommes qui sont à sa charge.

⁸ On s'inspire ici notamment de l'article 189 du Condominium act du Manitoba.