



Les points saillants de la Loi 141.

Voici les faits saillants de cette loi :

Les amendements au Code civil comptent plusieurs modifications dont TROIS affectent directement le syndicat et TROIS apportent des précisions.

Voici les trois obligations nouvelles pour le syndicat

1- FONDS D'AUTOASSURANCE :

Le gouvernement insiste pour que les syndicats de copropriété mettent en place un FONDS D'AUTOASSURANCE. C'est un fonds de prévoyance pour payer la franchise d'assurance en cas de sinistre. Un règlement du gouvernement déterminera, six mois après la parution dans la Gazette officielle du Québec, les sommes à mettre de côté. Il est donc trop tôt pour vous expliquer. Ça ne sera pas, au minimum, avant février 2019 et le Gouvernement se réserve le droit de fixer vos contributions à ce fonds. On enlève un pouvoir de fixer les charges communes au conseil.

2- ÉVALUATION AUX FINS D'ASSURANCES :

La loi imposera aux syndicats de copropriété de procéder à une évaluation aux fins d'assurance à chaque 5 ans. On crée des emplois, mais nous n'avons aucune idée de son fonctionnement. Il semble que nos conseils d'administration ne sont pas assez intelligents, avec leurs courtiers d'assurance, pour décider du besoin de faire évaluer l'immeuble au moment où ils en ont besoin.

3- CONFIGURATION ACTUALISÉE DES PARTIES PRIVATIVES :

Depuis que la copropriété divise est permise au Québec, tous les copropriétaires doivent informer leur conseil d'administration des améliorations apportées à leur partie privative. Une bonne majorité ne le fait pas et, où le copropriétaire le fait, quelqu'un du conseil accepte verbalement, mais ce n'est jamais transcrit dans un procès-verbal. Ce qui cause d'inutiles discussions en cas de sinistre. Il ne faut pas oublier que les améliorations aux parties privatives ne sont pas couvertes par l'assurance du syndicat. Donc la loi nouvelle demande de procéder à un inventaire de chacun des appartements (partie privative) et d'en placer la description au registre. Il n'y a pas de date pour le faire et des photos devraient suffire. Plus de détails dans les prochaines Revues.

Voici trois implications de rappel pour copropriétaires et syndicat

4- ASSURANCES OBLIGATOIRES POUR COPROPRIÉTAIRES :

La loi commande aux copropriétaires d'obtenir une assurance responsabilité civile. C'est certain qu'il y en a quelques-uns qui sont négligents. La loi ne parle pas qui surveillera cela ni de ce qui se passera si un copropriétaire n'a pas d'assurance. La loi ne parle pas d'assurer les biens meubles. Pas grave, car l'un ne va pas sans l'autre, mais la question est : pourquoi cette obligation quand la suivante (# 5) interdit de se poursuivre entre tous dans le syndicat. Vrai que cela ne s'applique pas envers les « vrais » tiers, mais tout de même. Bizarre ! Nous allons fouiller cela et vous revenir. Étrange aussi qu'on ne parle pas des locataires et occupants. Doublement bizarre ! Oh ! Cette obligation n'entre en vigueur que 6 mois après publication dans la Gazette officielle et le gouvernement se réserve le droit de fixer un seuil minimal d'assurance. Au plus tard le 13 juin 2020. On a hâte de voir cela.

5- RENONCIATION À LA SUBROGATION OBLIGATOIRE :

Les assureurs du syndicat et des copropriétaires sont privés de leurs droits de poursuivre un responsable d'un sinistre si le syndicat, un copropriétaire ou une personne de sa maison (locataire, occupant « conjoint ou enfant par exemple ») sont impliqués. Un genre de « No Fault » qui ne concerne que l'assureur, heureusement. Rien de nouveau, car c'est la règle actuellement. La loi préserve les droits des individus de se faire rembourser (la franchise par exemple) en cas de faute. Le concept de la responsabilité civile demeure pour les non-assureurs. La loi règle un problème : en cas de conflit entre les doubles assurances (syndicat/copropriétaire) c'est l'assurance du syndicat qui prime. Est-ce que ça réglera les cas d'insuffisance d'assurance? C'est à voir.

6- FRANCHISE RAISONNABLE ; (?)

Une provision intrigante de la loi semble imposer au syndicat l'obligation d'accepter une franchise raisonnable. À suivre.

