

# Règlement sur l'assurance des copropriétés : un point final au projet de loi 141

15 avril 2020



**RGCCQ**

REGROUPEMENT  
DES GESTIONNAIRES  
ET COPROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC

*Le RGCQ ne se porte pas garant et ne saurait être responsable d'un quelconque litige, différend ou d'une quelconque mésentente pouvant survenir quant à l'interprétation et/ou l'application de ce document.*

---

**Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec**

2000, avenue McGill College, bureau 1600

Montréal (Québec) H3A 3H3

Téléphone : 514 916-7427

Site web : [www.rgcq.org](http://www.rgcq.org)

# Règlement sur l'assurance des copropriétés : un point final au projet de loi 141

Montréal, le 15 avril 2020 - Le gouvernement a publié ce matin le Règlement établissant diverses mesures en matière d'assurance des copropriétés divisées et modifiant le Règlement sur certaines mesures transitoires pour l'application de la loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières (le Règlement). Ce document présente les mesures édictées par ce Règlement.

## ***Assurance responsabilité civile des copropriétaires***

Le Règlement fait une distinction entre les copropriétaires d'un immeuble comportant moins de 13 fractions pouvant être utilisées comme unité de logement ou pour l'exploitation d'une entreprise et les autres. Cela exclut donc du calcul les parties privatives qui ne correspondent pas à ces critères, comme les espaces de rangement ou de stationnement, le cas échéant.

Chacun des copropriétaires d'un **immeuble comportant moins de 13 fractions** (calculées selon les critères ci-dessus) doit détenir une assurance responsabilité civile d'un **montant minimal d'un million de dollars**.

Si l'immeuble comporte **13 fractions ou plus** (calculées selon les mêmes critères), le montant de cette assurance doit s'élever à **deux millions de dollars au moins**.

---

**Entrée en vigueur : 15 octobre 2020**

Si les copropriétaires ont déjà une assurance responsabilité civile en vigueur au 15 octobre 2020, cette nouvelle exigence s'appliquera à partir de l'expiration de la couverture en vigueur. Cependant, si l'assurance responsabilité du copropriétaire expire après le 15 octobre 2021, l'obligation entrera en vigueur à cette date.

## **Cotisations au fonds d'auto assurance**

Le Règlement prévoit les modalités de cotisation au fonds d'auto assurance. **Le montant total à cotiser correspond à la franchise la plus élevée du syndicat, à l'exception de celles prévues pour un tremblement de terre ou une inondation. La franchise pour les dégâts d'eau est incluse dans le calcul.** En effet, pour la plupart des syndicats, c'est cette franchise qui sera la plus élevée et donc la cible à atteindre pour les cotisations au fonds d'auto assurance.

Les montants à cotiser au fonds d'auto assurance sont calculés annuellement, au même moment que les cotisations au fonds de prévoyance. C'est-à-dire au moment de préparer le budget annuel.

Lorsque la capitalisation du fonds est inférieure ou égale à la moitié de la plus haute franchise, la contribution est égale à la moitié de cette franchise

Lorsque la capitalisation du fonds est supérieure à la moitié de la plus haute franchise, la contribution annuelle correspond à la différence entre la capitalisation actuelle et cette franchise.

Si la capitalisation est égale ou supérieure au montant de la plus haute franchise, aucune contribution n'est requise.

Concrètement, les syndicats auront deux ans pour remplir un fonds d'auto assurance vide. Si le fonds est partiellement garni, il faudra vérifier s'il est capitalisé à plus ou moins de la moitié de la plus haute franchise. S'il y a moins que la moitié, il faudra cotiser une somme correspondant à la moitié la première année, puis la différence la seconde. S'il y a plus que la moitié, il suffira de cotiser la différence entre ce qui est au fonds et le montant de la franchise.

Si le montant de la franchise est modifié à la hausse, les cotisations au fonds d'auto assurance devront être ajustées au prochain budget annuel pour refléter le montant de la plus haute franchise.

Le RGCQ mettra bientôt à disposition de ses membres un outil de calcul des cotisations au fonds d'auto assurance qui vous permettra d'optimiser vos versements en fonction de vos capacités financières, des délais d'entrée en vigueur et de vos choix de gestion.

---

*Entrée en vigueur : 15 avril 2022*

# Décryptage

Voici deux exemples qui illustrent le mécanisme de cotisation au fonds d'auto assurance. Dans les deux cas, la plus haute franchise du syndicat est 20 000 \$ et le fonds d'auto assurance est capitalisé à 100 %, c'est-à-dire qu'il contient 20 000 \$, au début de l'année 0.

## EXEMPLE 1 : CAPITALISATION INFÉRIEURE À 50 % DE LA PLUS HAUTE FRANCHISE

ANNÉE 0	ANNÉE 1	ANNÉE 2
Plusieurs sinistres surviennent et le syndicat doit déboursier 11 000 \$ de franchise au cours de l'année, à partir du fonds d'auto assurance.  La capitalisation du fonds est donc de 9 000 \$ à la fin de l'année.	Au début de l'année, la capitalisation du fonds d'auto assurance est inférieure à 50 % de la franchise la plus élevée.  Le syndicat doit cotiser 10 000 \$ pendant l'année.  À la fin de l'année, le niveau du fonds d'auto assurance est remonté à 19 000 \$.	La capitalisation du fonds d'auto assurance est supérieure à 50 % de la franchise la plus élevée au début de l'année.  Le syndicat doit cotiser la différence entre ce qui est déjà au fonds et le montant de la franchise la plus élevée.  Il cotise donc 1 000 \$ et a renfloué complètement son fonds.

## EXEMPLE 2 : CAPITALISATION SUPÉRIEURE À 50 % DE LA PLUS HAUTE FRANCHISE

ANNÉE 0	ANNÉE 1	ANNÉE 2
Un sinistre survient et le syndicat doit déboursier 7 000 \$ de franchise au cours de l'année, à partir du fonds d'auto assurance.  La capitalisation du fonds est donc de 13 000 \$ à la fin de l'année.	Au début de l'année, la capitalisation du fonds d'auto assurance est supérieure à 50 % de la franchise la plus élevée.  Le syndicat doit cotiser la différence entre ce qui est déjà au fonds et le montant de la franchise la plus élevée.  Il cotise donc 7 000 \$ et a renfloué complètement son fonds à la fin de l'année.	Le syndicat n'a subi aucun sinistre cette année et n'a pas besoin de cotiser au fonds d'auto assurance.

On fait trois constats :

- Ce mécanisme s'assure que les syndicats constituent ou regarnissent le fonds d'auto assurance en deux ans ou moins;
- On ne demandera jamais aux syndicats de cotiser plus de 50 % de la franchise la plus élevée par année;
- Lorsque le fonds est capitalisé à moins de 50 % de la franchise la plus élevée, le syndicat sera obligé de cotiser à hauteur de 50 % du montant de cette franchise l'année suivante, sans pouvoir lisser les cotisations.

## ***Évaluation du coût de reconstruction***

Le Règlement précise aussi que l'évaluation du coût de reconstruction devra être réalisée par un membre en règle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, selon les exigences prévues à l'article 1073 du Code civil.

L'évaluation doit être renouvelée au moins à tous les cinq ans.

---

***Entrée en vigueur : 15 avril 2021***

Si un syndicat a fait réaliser une évaluation des coûts de reconstruction par un évaluateur agréé dans les quatre ans précédant le 15 avril 2020, il devra faire effectuer une nouvelle évaluation cinq ans après cette évaluation. Il n'aura donc pas besoin d'en refaire une nouvelle avant le 15 avril 2021.

## ***Liste des risques couverts de plein droit dans le contrat d'assurance d'un syndicat***

Le Règlement énumère aussi la liste des risques couverts de plein droit dans le contrat d'assurance d'un syndicat de copropriétaires. Cela signifie que, par défaut, les contrats des syndicats couvriront tous ces risques, sauf s'ils sont explicitement exclus.

La liste des risques couverts de plein droit est la suivante :

- le vol;
  - l'incendie;
  - la foudre;
  - la tempête;
  - la grêle;
  - l'explosion;
  - les fuites et débordements d'installations sanitaires et d'appareils raccordés aux conduites de distribution de l'eau à l'intérieur du bâtiment;
  - la grève;
  - l'émeute ou un mouvement populaire;
  - l'impact d'un aéronef ou d'un véhicule;
  - les actes de vandalisme ou de malveillance.
- 

***Entrée en vigueur : 15 avril 2021***

Si un syndicat a souscrit une assurance de biens en vigueur le 15 avril 2021, les nouvelles exigences ne s'appliquent qu'à partir de l'expiration de cette couverture. Cependant, si la période de couverture dépasse le 15 avril 2022, la nouvelle obligation s'appliquera à partir de cette date.



[www.rgcq.org](http://www.rgcq.org)



**RGCCQ**  
REGROUPEMENT  
DES GESTIONNAIRES  
ET COPROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC

# Regulation on insurance in co-ownerships: a final point on Bill

April 15 2020



20  
ANS

**RGCQ**

RÉGROUPEMENT  
DES GESTIONNAIRES  
ET COPROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC



*The RGCQ does not vouch for and cannot be held accountable for any disputes or disagreements that may arise regarding the interpretation and / or application of this document.*

---

**Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec**  
2000, avenue McGill College, bureau 1600  
Montréal (Québec) H3A 3H3  
Téléphone : 514 916-7427  
Site web : [www.rgcq.org](http://www.rgcq.org)

# Co-ownership insurance regulations: a final point to Bill 141

Montreal, April 15, 2020 – This morning, the government published regulations establishing various measures with regards to the insurance of divided co-ownerships. This results in the amendment of certain transitional measures following the application of the *Regulation to establish various measures in matters of divided co-ownership insurance and to amend the Regulation respecting certain transitional measures for the carrying out of the act mainly to improve the regulation of the financial sector, the protection of deposits of money and the operation of financial institutions* (Regulation). This document presents the measures enacted by this Regulation.

## ***Co-owner's liability insurance***

The Regulation makes a distinction between co-owners residing in a building with less than 13 fractions used as dwellings or for carrying out commercial activities (i.e.: commercial units), and the others. Please note that this calculation excludes the private fractions that do not correspond to dwellings or commercial units (i.e.: parking or storage spaces).

Each of the co-owners residing in a building with less than 13 fractions (calculated according to the above criteria) must have a minimal liability insurance policy of one million dollars.

If the building has 13 fractions or more (calculated using the same criteria), the amount of their insurance policy must be at least 2 million dollars.

---

***Effective: October 15, 2020***

If a co-owner already has a liability insurance policy in effect on October 15, 2020, this new requirement will come into effect once the current coverage expires. However, if a co-owner's liability insurance expires after October 15, 2021, this obligation will come into effect on this date.

## ***Contributions to the self-insurance fund***

The Regulations establish the terms of contribution to the self-insurance fund. **The total amount of the fund corresponds to the syndicate's highest deductible value, with the exception of those pertaining to earthquakes, and floods. The deductible for water damage is included in this calculation.** For most syndicates, this value will be their highest.

The annual contributions to the self-insurance fund are calculated at the same time as the contributions to the contingency fund. In other words, they are calculated when the syndicate prepares their annual budget.

When the capitalization of the fund is less than or equal to half of the highest deductible's value, the contribution is equal to half of the deductible;

When the capitalization of the fund is more than half of the highest deductible's value, the annual contribution corresponds to the difference between this deductible's value and the current funds.

If the capitalization of the fund is equal to or greater than the highest deductible's value, no contribution is required.

In other words, co-ownerships will have two years to garnish an empty self-insurance fund. If their fund is partially garnished, verifications must be made to determine whether the funds correspond to either more or less than half of the highest deductible's value. If the amount is equal to or less than half of the highest deductible's value, a sum corresponding to half of the deductible's value must be contributed during the first year, and the difference during the second year. If the funds already have more than half of the highest deductible's value, the contributions will be the difference between this deductible's value and the current amount.

If the amount of the highest deductible increases, the contributions made to the self-insurance fund will have to be adjusted in the next year's annual budget.

The RGCQ will soon provide a tool for its members that will calculate the annual contributions to a syndicate's self-insurance fund. This will allow them to optimize their payments based upon their financial capacity, Regulation dates, and management decisions.

*Effective: April 15, 2022*

## Decryption

Here are two examples that illustrate the contribution mechanism to the self-insurance fund. In both cases, the syndicate's highest deductible is 20 000 \$, and at the start or year 0, the self-insurance fund is full (i.e. it contains 20 000 \$).

EXAMPLE 1: CAPITALIZATION IS LESS THAN OR EQUAL TO 50% OF THE HIGHEST DEDUCTIBLE		
Year 0	Year 1	Year 2
<p>Several claims occur throughout the year and the syndicate has to pay a sum of 11 000 \$.</p> <p>Therefore, at the end of the year there is 9 000 \$ left in the self-insurance fund.</p>	<p>At the start of the year, the funds in the self-insurance fund correspond to less than 50% of the highest deductible's value.</p> <p>The syndicate must therefore contribute 10 000 \$ during the year. This amount corresponds to half of the highest deductible's value.</p> <p>At the end of the year, the amount in the self-insurance fund now reaches 19 000 \$.</p>	<p>At the start of the year, the amount in the self-insurance fund is greater than 50% of the highest deductible's value.</p> <p>The syndicate must calculate the difference between the highest deductible, and what is currently in the funds.</p> <p>At the end of the year, the syndicate must contribute 1 000 \$ and has completely replenished their fund.</p>

EXAMPLE 2: CAPITALIZATION IS GREATER THAN 50% OF THE HIGHEST DEDUCTIBLE

Year 0	Year 1	Year 2
<p>A disaster occurs during the year and the syndicate must pay a 7 000 \$ deductible from their self-insurance fund.</p> <p>At the end of the year, the funds in the account are now 13 000 \$.</p>	<p>At the start of the year, the amount in the self-insurance fund is greater than 50% of the highest deductible's value.</p> <p>The syndicate must calculate the difference between the highest deductible's value and the amount that is currently in the account.</p> <p>The syndicate must therefore contribute 7 000 \$ and thus completely replenished their fund at the end of the year.</p>	<p>The syndicate has no claims this year and does not need to contribute to the self-insurance fund.</p>

### ***Assessing the reconstruction value***

The Regulation also specifies that the reconstruction value must be evaluated by a member of the *Ordre des évaluateurs agréés du Québec*, according to the requirements provided for in article 1073 of the Civil Code.

This evaluation must be renewed at least every five years.

---

**Effective: April 15, 2021**

If a syndicate has contracted a reconstruction cost evaluation by an approved member within the four years preceding April 15, 2020, the syndicate must have a new assessment carried out five years after the date of their evaluation. They will not need to have a new evaluation carried out before April 15, 2021.

### ***List of risks automatically covered in a syndicate's insurance contract***

The Regulation also lists the risks automatically covered by law in the syndicate of co-ownership's insurance contract. By default, a syndicate's contract will cover all of these risks unless the contract specifically states otherwise.

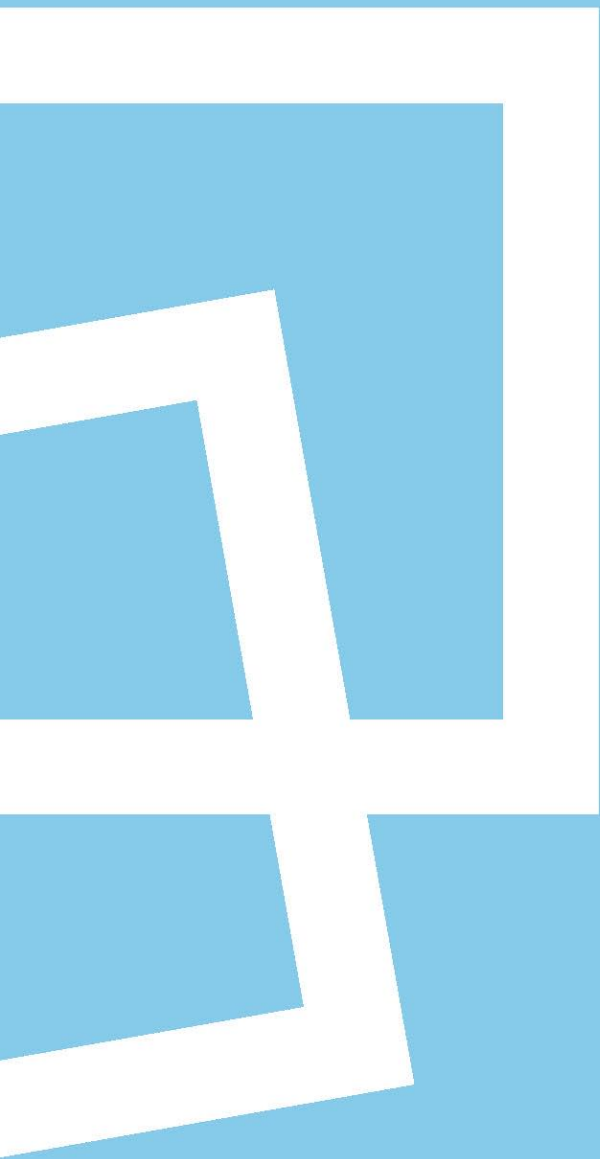
The list of risks that are automatically covered is as follows:

- theft;
- fire;
- lightning;
- storm;
- hail;

- explosion;
  - leaks and overflows from sanitary facilities and appliances connected to the water's distribution pipes inside the building;
  - strikes;
  - a riot or a popular movement;
  - the impact of an aircraft or vehicle;
  - malicious acts or acts of vandalism.
- 

*Effective: April 15, 2021*

If a syndicate has subscribed to a property insurance policy that is in effect on April 15, 2021, the new measures will only apply after the current coverage has expired. However, if their coverage exceeds April 15, 2022, the new measures will come into effect on this date.



[www.rgcq.org](http://www.rgcq.org)



**RGCQ**  
REGROUPEMENT  
DES GESTIONNAIRES  
ET COPROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC