RGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

# Commentaires sur la mise en œuvre de l'article 1074.2 C.c.Q. en copropriété divise

**Présenté au coordonnateur au développement législatif et réglementaire · Ministère des Finances du Québec (MFQ)**

**Par Me Yves Joli-Coeur, avocat émérite, membre du comité consultatif sur la copropriété (2012) et président du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec**

**20 juin 2025**

RGCQ
REGROUPEMENT DES GESTIONNAIRES ET COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

**Ministère des finances,**

Le présent courrier vise à attirer l'attention du ministère des Finances sur les préoccupations importantes que soulève l'application actuelle de l'article 1074.2 du Code civil du Québec, particulièrement en ce qui concerne ses impacts sur les syndicats de copropriétaires en matière d'assurance.

Malgré des démarches antérieures pour interpeller les autorités compétentes, aucun retour formel n'a été reçu à ce jour. Il est impératif de souligner que la jurisprudence récente impose aux syndicats de copropriétaires de se tourner vers les locataires – et non vers les copropriétaires-locateurs – pour le recouvrement des franchises d'assurance, et ce, même en cas de faute manifeste du locataire.

Cette situation engendre un déséquilibre juridique et une vulnérabilité financière majeure pour les syndicats. Ces derniers n'ont ni pouvoir de contrôle sur les locataires, ni accès à leurs informations personnelles, ni garantie de solvabilité ou de couverture en assurance responsabilité civile. En conséquence, ils se retrouvent dans une impasse légale lorsque des sinistres surviennent.

Dans un contexte où la location en copropriété est en croissance – tel que le démontre l'article de Statistique Canada intitulé *« Plus de la moitié des appartements en copropriété des centres-villes de Toronto, de Montréal et de Vancouver sont loués en 2021 »* – l'enjeu est devenu systémique.

Le site Condolegal.com a récemment publié un article pertinent intitulé *« Les défis des syndicats de copropriétaires face à la franchise et aux locataires »*, que nous recommandons à titre de référence.

Deux jugements récents de la Cour du Québec illustrent de façon concrète les difficultés rencontrées :

1. *Syndicat des copropriétaires condominium L'Astral c. Roger Sanders, 2024 QCCQ 6531*
2. *Syndicat des copropriétaires du 1200 Ouest c. Michel Bouvet et al., 2024 QCCQ 6916*

Ces décisions confirment que le syndicat ne peut se retourner contre le copropriétaire-locateur, et se voit contraint d'intenter une action directement contre le locataire, lequel est souvent inconnu, non assuré ou insolvable. Cette réalité rend les dispositions de l'article 1074.2 C.c.Q., même modifié en 2020, largement inopérantes dans les copropriétés urbaines à forte densité locative.

Le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec propose ainsi une réforme législative comprenant les éléments suivants :

RGCQ
REGROUPEMENT DES GESTIONNAIRES ET COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

- L'instauration d'une assurance responsabilité civile obligatoire pour tous les locataires ;
- L'obligation, pour tout copropriétaire-locateur, de fournir une copie du bail et la preuve d'assurance du locataire ;
- L'inversion du fardeau de la preuve afin de faciliter un recours contre le copropriétaire-locateur en cas de sinistre ;
- L'introduction d'une responsabilité supplétive du copropriétaire en cas de manquement à l'obligation de transmission d'information ou à la couverture d'assurance.

Le ministère des Finances est invité à examiner avec attention ces propositions, en collaboration avec les parties prenantes du milieu de la copropriété, afin d'évaluer la pertinence d'un ajustement législatif visant à rétablir l'équité et la sécurité juridique dans ce domaine.

Une ouverture de la part de votre ministère à une discussion sur cette problématique serait grandement souhaitée.

**Yves Joli-Cœur, avocat émérite**
Président du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec
Membre du comité consultatif sur la copropriété