



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

## **Commentaires et observations**

**Présentés au ministère des Finances du Québec**

28 août 2017

# Table des matières

<b>Introduction</b> .....	3
<b>Position du RGCQ</b> .....	4
Commentaires sur les changements proposés par le ministère.....	4
Sécuriser la situation des copropriétés par phases.....	13
Partage des responsabilités de s'assurer entre le syndicat initial et les syndicats concomitants.....	13
Difficultés à souscrire une assurance .....	15
Préciser et encadrer le rôle du fiduciaire d'assurance .....	16
Obligation de nomination.....	16
Protection des copropriétaires.....	17
Définition de la « perte importante ».....	18
Développer la compétence des professionnels de l'assurance de copropriété.....	19
<b>Conclusion</b> .....	21
<b>Synthèse des recommandations</b> .....	22

# Introduction

Fondé en 1999, le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) est un organisme à but non lucratif qui réunit des syndicats de copropriété, des copropriétaires et des professionnels du domaine de la copropriété. Le RGCQ prône la saine gestion et la bonne gouvernance en copropriété. Il veille à l'intérêt des copropriétaires et administrateurs au sein de ce mode d'habitation, mais également à ce que les gestionnaires d'immeubles livrent des prestations respectueuses de l'éthique. L'entretien et la conservation du bâti représentent sa principale raison d'être.

Depuis sa création, le RGCQ contribue à l'information de ses membres et du public en organisant des activités de formation et de sensibilisation, ainsi qu'en dispensant des conseils grâce à son équipe d'experts en gestion de copropriété. Au travers de ces échanges avec les administrateurs de copropriété et copropriétaires, le RGCQ a vite pris la mesure du défi que constituent les assurances en copropriété. Les interrogations sont nombreuses et elles abordent des aspects complexes et potentiellement coûteux pour les syndicats de copropriétaires.

En 2015, préoccupé par le retrait d'AVIVA du marché de l'assurance de syndicats de copropriétaires, le RGCQ a réalisé un large sondage sur l'état du marché, autant auprès des syndicats, des gestionnaires professionnels, des courtiers d'assurance que des assureurs. Les résultats de cette enquête révélaient la situation alarmante des copropriétés en matière d'assurance. Les principales conclusions étaient les suivantes :

- Les administrateurs de copropriétés n'ont pas toujours les connaissances requises pour choisir les bons produits d'assurance;
- Les courtiers ou agents n'ont pas nécessairement toutes les informations en main afin de procéder aux souscriptions adéquates (rapport d'évaluation de la valeur à neuf des bâtiments, déclaration de copropriété);
- Tant les syndicats de copropriétaires que les courtiers ou agents en assurance de dommage font partie de la solution.

Ces conclusions nous ont amenés à redoubler d'efforts pour renforcer les compétences des différents acteurs du domaine de la copropriété en matière d'assurance et attirer l'attention du gouvernement sur l'état de ce marché et son manque de réglementation. La participation du RGCQ à différents comités pour la réforme du droit de la copropriété et les interventions de nos porte-paroles dans les médias ont souligné de manière constante le besoin impérieux d'une révision en profondeur des règles applicables.

En conséquence, le RGCQ se réjouit de la décision du ministère des Finances du Québec de proposer une réforme du cadre législatif entourant les assurances en copropriété. Des changements sont nécessaires et urgents pour corriger les situations précaires que rencontrent de nombreuses copropriétés.

Nous espérons que cette réforme partielle sera aussi le premier pas vers une refonte globale du droit de la copropriété que nous appelons de nos vœux. En effet, l'encadrement législatif et réglementaire de la copropriété au Québec accuse un net retard quant à d'autres provinces canadiennes, ce qui fait dire à plusieurs experts qu'il est plus risqué

d'acheter un condo au Québec qu'en Ontario.<sup>1</sup> Pour éviter que cette situation ne perdure et s'aggrave, le gouvernement doit agir dans les meilleurs délais, avant le prochain cycle électoral.

Par le présent mémoire, le RGCQ souhaite :

- faire part de ses commentaires sur les changements proposés;
- soulever des éléments qui ne sont pas abordés dans la proposition du ministère, mais qui gagneraient à être inclus dans un éventuel projet de loi.

## Position du RGCQ

### Commentaires sur les changements proposés par le ministère

Dans cette section, le RGCQ présente ses commentaires sur les changements proposés par le ministère.

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ol style="list-style-type: none"><li>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.<ol style="list-style-type: none"><li>1.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 professionnels requis pour celle-ci.</li></ol></li></ol> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Le « coût de reconstruction » nous paraît être une meilleure notion que la « valeur à neuf », souvent mal comprise ou évaluée, mais celle-ci doit être précisée dans le projet de loi pour s'assurer que le calcul soit le plus précis possible et parer à toute éventualité.

Ainsi, nous suggérons d'ajouter une liste détaillée, mais non exhaustive, des frais et services à prévoir dans le coût de reconstruction. Parmi ceux-ci, devraient figurer les honoraires du fiduciaire d'assurance auquel l'article 1075 C.c.Q. impose de verser l'indemnité due au syndicat à la suite d'une perte importante.

Par ailleurs, la notion de « coût de reconstruction » est appelée à s'appliquer à la diversité des scénarios de reconstruction envisageables, en fonction du sinistre subi, qui pourraient voir les coûts varier de manière considérable (si la destruction d'une partie du bâtiment doit être envisagée, si des travaux de décontamination sont nécessaires, etc.). Il s'agit donc d'une notion difficile à circonscrire. Des consultations avec l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec pourraient aider à mieux cerner les méthodes de calcul et la précision avec laquelle la notion de « coût de reconstruction » pourrait être définie.

---

<sup>1</sup> Me Richard Leblanc dans « Condo : les citrons inondent le marché! » Daniel Germain, Les Affaires, 6 juin 2017 et Me Yves Joli-Cœur dans « Réforme législative sur la copropriété : Le Québec, ce mauvais élève » Condoliation, vol.16 no 3, automne 2015.

**Recommandation 1 :**

Le RGCQ appuie l'utilisation de l'expression « coût de reconstruction » en remplacement de « valeur à neuf ».

**Recommandation 2 :**

Le RGCQ recommande de préciser les frais et services à prévoir dans le calcul du coût de reconstruction au moyen d'une liste non exhaustive qui figurera dans la loi.

- 1.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 » prévus par les lois ontarienne et manitobaine 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.

Le RGCQ est favorable à une meilleure définition des risques usuels et à une couverture obligatoire de ceux-ci, sans toutefois que cela ne fasse peser un fardeau écrasant sur les épaules des administrateurs de copropriété.

Si la couverture devient obligatoire pour les risques usuels selon la liste choisie, tout défaut d'assurance pour l'un ou l'autre de ces risques engagera la responsabilité personnelle des administrateurs. Or, plusieurs éléments peuvent compliquer la tâche des administrateurs :

- Les couvertures nécessaires peuvent ne pas être offertes sur le marché;
- Les primes et franchises associées à ces couvertures peuvent être prohibitives;
- La liste des risques usuels peut être difficile à identifier si elle n'est décrite que dans un règlement et non dans la loi.

Pour éviter que ces obstacles ne créent une situation périlleuse pour les dizaines de milliers d'administrateurs de copropriétés québécoises, pour la plupart bénévoles, et dans l'absence d'une obligation d'assurer, il sera important de préciser dans la loi que l'obligation de souscrire à une couverture pour les risques usuels de la part des administrateurs de copropriété en est une de moyens, et non de résultat.

Par ailleurs, la présomption de couverture des risques usuels devrait reposer sur l'assureur, plutôt que sur les administrateurs, ce qui évitera de nombreux défauts d'assurance et de mauvaises surprises pour des administrateurs de bonne foi. Le contrat d'assurance serait présumé couvrir les risques usuels à défaut d'exclusion à cet égard. L'établissement de cette présomption permettrait de placer la responsabilité entre les mains des professionnels plutôt que la faire reposer uniquement sur les épaules des administrateurs, rarement formés pour cette tâche.

Aussi, la liste des risques usuels devrait être inscrite dans la loi pour éviter les allers-retours fastidieux entre les différents textes et risquer ainsi l'omission de l'un ou l'autre de ces risques dans les couvertures d'assurances.

**Recommandation 3 :**

Le RGCQ recommande d'introduire une présomption de couverture des risques usuels qui repose sur l'assureur.

**Recommandation 4 :**

Le RGCQ recommande d'intégrer la liste des risques usuels à la loi.

**Recommandation 5 :**

Le RGCQ recommande de préciser que l'obligation de couverture par le syndicat de copropriétaires en est une de moyens.

- 1.iii. Introduire l'obligation pour le promoteur ou le syndicat de copropriétaires, selon le cas, de définir une « unité de référence » 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.

Le RGCQ appuie la proposition de définir une « unité de référence » pour simplifier l'identification des améliorations des copropriétaires. Cette obligation devrait échoir en premier lieu au promoteur, à ses frais, car il est le mieux placé pour connaître l'état initial des différentes unités de la copropriété.

En cas de défaut, c'est l'administrateur provisoire du syndicat qui devrait s'en charger avant l'assemblée de transition prévue aux articles 1104 et suivants C.c.Q. L'administrateur provisoire devrait être tenu de communiquer aux copropriétaires, avec l'avis de convocation à l'assemblée de transition, le contenu de l'unité de référence. Si l'administrateur provisoire ne définit pas d'unité de référence, cette tâche reviendrait au conseil d'administration. Il pourrait être utile d'instaurer un délai maximal pour le faire, par exemple un (1) an après l'assemblée de transition, pour s'assurer que cette obligation soit remplie.

En cas de nouveau défaut de la part du conseil d'administration, le RGCQ appuie la proposition du ministère d'instaurer une présomption que les unités sont couvertes dans leur état actuel par le contrat du syndicat.

**Recommandation 6 :**

Le RGCQ appuie l'obligation de définir une unité de référence à la copropriété et la présomption que le ministère veut introduire voulant qu'en l'absence d'une unité de référence, les unités sont couvertes dans leur état actuel par le contrat du syndicat.

**Recommandation 7 :**

Le RGCQ recommande que l'unité de référence soit définie par le promoteur en premier lieu, ou, à défaut, par l'administrateur provisoire du syndicat avant l'assemblée de transition ou, à défaut, par le conseil d'administration dans un délai d'un (1) an après l'assemblée de transition.

- 1.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.

La valeur marchande de l'immeuble n'est pas la meilleure mesure de la perte subie en cas de sinistre et, en ce sens, elle ne permet pas de fixer le montant des primes et franchises de manière adéquate. En effet, la valeur marchande est amenée à fluctuer en fonction de la conjoncture, de manière indépendante des conditions matérielles de l'immeuble, et elle peut être complètement déconnectée des coûts engendrés pour remettre le bâtiment dans son état initial. Il faut donc lui préférer la notion de « coût de reconstruction » présentée à l'article 1.i., qui reflète plus fidèlement les pertes engendrées en cas de sinistre.

Par ailleurs, l'évaluation de ce coût de reconstruction ne doit pas être laissée au premier venu. Il s'agit d'un acte important qui doit répondre à une méthodologie précise. Par conséquent, la loi devrait préciser que l'expert habilité à procéder à cette évaluation doit être membre en règle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

En attendant de lire les recommandations formulées par les autres parties intéressées, notamment l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, le RGCQ ne se prononce pas quant à la fréquence de l'évaluation. Nous serons attentifs au maintien de l'équilibre entre les exigences imposées aux syndicats et le respect des bonnes pratiques, afin d'atteindre l'objectif de disposer d'une évaluation précise dans les meilleures conditions pour tous.

**Recommandation 8 :**

Le RGCQ recommande de remplacer « valeur marchande » par « coût de reconstruction ».

**Recommandation 9 :**

Le RGCQ recommande que l'évaluation du « coût de reconstruction » doive être réalisée par des membres en règle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

**Recommandation 10 :**

Le RGCQ demande à être consulté pour la fixation de la fréquence d'évaluation visant à déterminer le « coût de reconstruction » d'un immeuble.

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

Cette obligation devrait être assortie d'un montant de couverture minimal, qui pourrait être inscrit dans la loi et soumis à un réexamen régulier. Il est généralement admis qu'une protection de deux (2) millions de dollars constitue une couverture adéquate pour les

administrateurs et les officiers d'assemblée. La même mécanique devrait être prévue à l'égard de l'assurance responsabilité civile du syndicat.

De plus et à l'égard de celle-ci, les syndicats sont confrontés à la situation suivante. Ils sont tenus responsables aux termes de l'article 1077 C.c.Q. des dommages causés aux copropriétaires et aux tiers par le vice de conception, de construction ou le défaut d'entretien des parties communes. Pourtant, certains assureurs soutiennent que cette responsabilité n'est pas couverte aux termes de la police d'assurance souscrite en application de l'article 1073 C.c.Q lorsque la réclamation émane d'un copropriétaire. Il y aurait lieu de préciser que la responsabilité du syndicat couverte aux termes de l'article 1073 C.c.Q. inclut celle prévue à l'article 1077 C.c.Q.

**Recommandation 11 :**

Le RGCQ recommande que l'obligation d'obtenir une protection en responsabilité civile pour les administrateurs du syndicat et les membres du personnel d'assemblée soit inscrite dans la loi et soumise à un réexamen régulier.

**Recommandation 12 :**

Le RGCQ recommande que le montant de la couverture requise pour les administrateurs du syndicat et les officiers d'assemblée soit fixé à deux (2) millions de dollars.

**Recommandation 13 :**

Le RGQQ recommande de préciser que la responsabilité du syndicat de copropriétaire couverte aux termes de l'article 1073 C.c.Q inclut également celle prévue à l'article 1077 C.c.Q.

- 1.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.

Le cadre réglementaire devra aborder plus en détail la question du montant de la franchise et de son caractère raisonnable. Il nous paraît effectivement important de garantir que les franchises ne seront pas exorbitantes tout en modulant le seuil d'acceptabilité en fonction du risque. Cette disposition doit cependant être clarifiée dans au moins deux de ses aspects.

Tout d'abord, comme pour l'article 1.ii., il sera important de savoir si ce sont les administrateurs qui seront responsables de trouver une couverture d'assurance avec une franchise raisonnable, au risque de ne pas la trouver sur le marché, ou si ce sont les assureurs qui devront proposer des contrats répondant à certains critères. Encore une fois, imposer cette obligation aux seuls administrateurs revient à engager leur responsabilité personnelle dans l'exercice de leurs fonctions face à des éléments qu'ils ne contrôlent pas. Si les assureurs ne sont pas contraints ou incités à proposer des franchises raisonnables, il sera indispensable de préciser que l'obligation des administrateurs en est une de moyens et non de résultat.

Ensuite, le calcul des franchises et des primes reste en général opaque pour les clients des assureurs. Les dispositions législatives et réglementaires adoptées devront exposer un mécanisme clair et accessible pour que les administrateurs de copropriété puissent comprendre aisément la marche à suivre et leur situation. Par ailleurs, l'établissement de franchises raisonnables ne doit pas se faire au prix de primes exorbitantes. Un travail de vulgarisation important devra être réalisé sur ce point pour que les différents intervenants comprennent bien le nouveau cadre dans lequel ces obligations vont s'inscrire.

Le RGCQ demande à participer à tout comité visant à fixer les différentes dispositions réglementaires qui accompagneront la loi afin d'apporter son expérience de terrain et son expertise, tout en s'assurant de faire entendre la voix des administrateurs et copropriétaires.

**Recommandation 14 :**

Le RGCQ recommande d'établir un cadre réglementaire clair et transparent qui répartira équitablement les responsabilités pour atteindre l'objectif de proposer des franchises raisonnables.

**Recommandation 15 :**

Le RGCQ recommande de spécifier que l'obligation des administrateurs de copropriété en est une de moyens et non de résultat en matière d'assurances.

**Recommandation 16 :**

Le RGCQ recommande que les dispositions législatives et réglementaires adoptées lors de la présente réforme soient accessibles facilement par le biais de mécanismes clairs et adaptables facilement à la réalité des administrateurs de copropriété.

**Recommandation 17 :**

Le RGCQ demande que l'établissement de franchises raisonnables ne se fasse pas au prix de primes d'assurances exorbitantes.

**Recommandation 18 :**

Le RGCQ recommande qu'un travail de vulgarisation concernant la franchise raisonnable soit fait auprès des différents intervenants du milieu.

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.

L'obligation de provisionner une proportion de la franchise est une avancée pour les copropriétaires en ce qu'elle va limiter le recours aux cotisations spéciales et donc l'incertitude financière liée aux sinistres. Le RGCQ identifie toutefois trois éléments liés à cette mesure qui doivent être approfondis ou clarifiés.

Tout d'abord, le délai de constitution et de renflouement du fonds pose question. Le fonds de prévoyance nivelle les déséquilibres intergénérationnels entre les copropriétaires en les faisant contribuer à l'entretien et à la conservation du bâti de manière équitable. Le fonds de franchise ne remplit pas cette fonction égalisatrice et s'apparente plutôt à de l'auto-assurance de la part des copropriétaires actuels. Dans ces circonstances, comment définir le montant des cotisations et leur fréquence? S'agit-il de la responsabilité de tous les copropriétaires présents actuellement ou est-ce que cela sera réparti dans le temps pour alléger le fardeau financier et niveler *a minima* les contributions dans le temps? Le RGCQ est d'avis que les délais de constitution et de renflouement du « fonds de franchise » devraient être raisonnables pour éviter que cela ne s'apparente à une cotisation spéciale.

Ensuite, il faudra préciser les montants destinés au « fonds de franchise », en fonction des couvertures des syndicats de copropriétaires. En effet, le syndicat souscrit généralement trois types d'assurances :

- assurance biens (pour le bâtiment);
- assurance responsabilité civile du syndicat;
- assurances responsabilité civile des administrateurs et parfois officiers d'assemblée.

Le « fonds de franchise » devrait être utilisé pour toutes les réclamations, mais faut-il provisionner pour le montant cumulatif de chaque franchise, pour chaque couverture, ou pour la franchise la plus élevée seulement? Faut-il prévoir de provisionner une ou plusieurs fois ce ou ces montants afin de couvrir l'hypothèse de plusieurs sinistres dans la même période de provision? Les sinistres sont par définition imprévisibles et il faut trouver le juste équilibre entre le niveau adéquat de protection et le caractère raisonnable des sommes à provisionner.

Enfin, il devrait être clair qu'un éventuel « fonds de franchise » sera distinct du fonds de prévoyance. Pour ce faire, il ne devrait pas être prévu à l'article 1071 C.c.Q., mais plutôt être défini dans un article distinct. Néanmoins, le « fonds de franchise » partagerait les mêmes caractéristiques que le fonds de prévoyance (liquidité, insaisissabilité).

À l'instar des autres modifications qui devront être précisées par voie réglementaire ou dans les travaux législatifs, le RGCQ demande à participer à tout comité ou groupe de travail qui définira les modalités de fonctionnement du « fonds de franchise ».

**Recommandation 19 :**

Le RGCQ recommande d'établir un fonds de franchise distinct du fonds de prévoyance, mais aux caractéristiques similaires, en proposant des modalités de cotisation et de renflouement qui permettront à chaque copropriété de le constituer dans un délai raisonnable.

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.

Comme pour l'assurance responsabilité civile des administrateurs et des officiers d'assemblée, il serait préférable que le seuil minimal de protection soit inscrit dans la loi pour en améliorer la clarté. Nous sommes également d'avis que cette obligation a tout lieu d'être étendue au locataire du copropriétaire non occupant.

La location à court terme, notamment par l'entremise d'Airbnb, est de plus en plus fréquente en copropriété et ce phénomène affecte l'assurabilité des syndicats de copropriétaires. Il serait judicieux d'obliger les copropriétaires locataires à compenser les surcoûts d'assurance qu'ils engendrent pour toute la copropriété, comme cela est déjà prévu dans plusieurs déclarations de copropriété. Il s'agirait d'une situation équitable pour tous.

**Recommandation 20 :**

Le RGCQ recommande que soit ajoutée à la loi l'obligation de se doter d'une protection en responsabilité civile individuelle pour tous les copropriétaires et locataires.

**Recommandation 21 :**

Le RGCQ recommande que soit intégrée à la réforme l'obligation pour les copropriétaires locataires de rembourser les frais d'assurance supplémentaires encourus par le syndicat du fait de leur activité.

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.

L'obligation d'aviser son assureur serait bien circonscrite avec cette disposition, mais nous suggérons aussi de préciser que, dans tous les cas, le syndicat des copropriétaires restera le maître d'œuvre des travaux, même lorsqu'uniquement les améliorations locatives d'un copropriétaire sont touchées.

Le syndicat remplit là son obligation de garantir la conservation du bâti telle qu'édictée à l'article 1039 C.c.Q. et d'éviter que des travaux affectent les parties communes ou des éléments de l'unité de référence sans que le syndicat en soit avisé. Dans les faits, il est presque impossible de déterminer si les seules améliorations locatives d'un copropriétaire sont touchées.

**Recommandation 22 :**

Le RGCQ recommande de préciser que le syndicat des copropriétaires demeure le maître d'œuvre des travaux en cas de sinistre dans toutes les situations, incluant 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 syndicat. Cette interdiction pourrait également s'étendre aux administrateurs et mandataires du syndicat de copropriété.

Nous sommes d'avis qu'il est important d'apporter ces précisions dans la loi, car les clauses actuelles de renonciation à ces recours dans les déclarations de copropriété ne sont pas interprétées uniformément par les tribunaux. Si nous considérons que les recours de l'assureur du syndicat à l'encontre des copropriétaires individuels, de leur assureur ou des membres de leur famille devraient effectivement être interdits, il nous semble toutefois que ceux du syndicat à l'encontre de ces mêmes parties devraient être autorisés.

Cela permettrait au syndicat de recouvrer le préjudice subi, souvent le montant de la franchise, tout en affirmant une certaine imputabilité des copropriétaires, qui seront donc responsabilisés en cas de négligence ou de faute.

Il serait possible d'adopter une disposition similaire à celle qui prévaut au Manitoba. On y indique que la renonciation à la subrogation par l'assureur s'applique à l'encontre des administrateurs, officiers ou mandataires du syndicat, au copropriétaire de la partie privative et aux personnes résidant avec lui, ainsi qu'aux occupants d'une partie privative, sauf au locataire.<sup>2</sup>

Par ailleurs, le RGCQ tient à dénoncer certains mécanismes d'une convention rédigée par le Bureau d'assurance du Canada (BAC) intitulée « Convention sur le règlement des sinistres des copropriétés divisées ». Cette convention entre assureurs, dont le texte n'est pas accessible au grand public, prévoit des règles de partage de la charge des dommages entre assureurs et en matière de renonciation à la subrogation qui diffèrent de celles prévues par la loi et les déclarations de copropriété. Certains assureurs s'en prévalent et les appliquent comme s'il s'agissait d'un outil législatif ou conventionnel opposable aux assurés, qui n'y sont pas partie et qui ne devrait donc pas leur être opposé. Le principal problème de cette convention pour les copropriétaires et les syndicats est que ces arrangements peuvent influencer leur historique de sinistralité de manière indue et à leur insu, augmentant ainsi leurs primes et franchises. Il faudrait que le législateur énonce clairement que de tels mécanismes visant à se répartir le risque à l'insu et aux dépens des assurés ne sont pas opposables et ne peuvent affecter ces derniers.

**Recommandation 23 :**

Le RGCQ recommande d'inscrire dans la loi que la renonciation à la subrogation par l'assureur s'applique à l'encontre des administrateurs, officiers ou mandataires du syndicat, au copropriétaire de la partie privative et aux personnes résidant avec lui, ainsi qu'aux occupants d'une partie privative, sauf au locataire.

---

<sup>2</sup> Article 189 *Manitoba Condominium Act*.

#### **Recommandation 24 :**

Le RGCQ recommande de préciser dans la loi que toute entente à laquelle les assurés ne sont pas partie ne peut leur être opposable et que ces derniers ne devraient subir aucune conséquence en découlant.

---

En plus des changements proposés par le ministère, d'autres volets de la législation concernant l'assurance des copropriétés devraient être modifiés pour apporter la réponse la plus efficace possible aux problèmes rencontrés dans le secteur. Nous avons identifié trois principaux domaines d'actions :

- Les copropriétés par phases;
- Le fiduciaire d'assurance;
- La formation des courtiers et agents d'assurance.

### **Sécuriser la situation des copropriétés par phases**

La copropriété par phases est une forme d'organisation des copropriétés éprouvée et de plus en plus privilégiée, surtout dans les grands projets résidentiels, mais le *Code civil du Québec* ne la définit pas ni ne l'encadre.<sup>3</sup> Malgré ces lacunes, elle est néanmoins consacrée dans l'article 19.2 de la *Loi sur le cadastre*, qui entérine la méthode des déclarations de copropriété concomitantes.<sup>4</sup> Celle-ci comporte des particularités en matière d'assurance qui méritent que le législateur vienne y mettre de l'ordre.

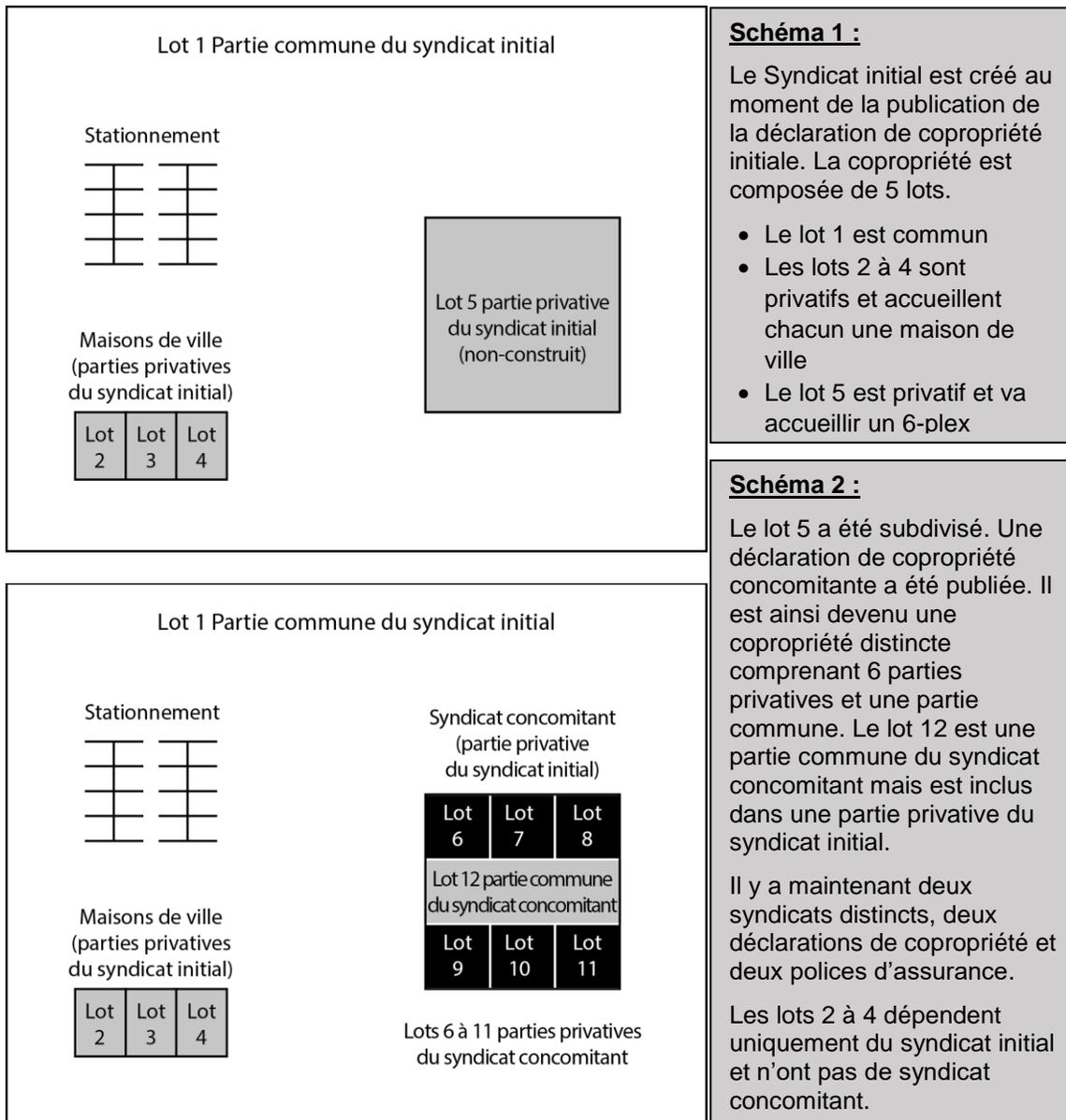
#### **Partage des responsabilités de s'assurer entre le syndicat initial et les syndicats concomitants**

Les copropriétés par phases suivant la méthode des déclarations de copropriété concomitantes sont organisées comme suit : une copropriété initiale abrite plusieurs lots de parties communes et privatives. Toutes ou certaines de ces parties privatives du syndicat initial sont elles-mêmes des copropriétés à part entière, disposant chacune d'une déclaration de copropriété concomitante et sont administrées par un syndicat spécifique. La répartition des responsabilités entre le syndicat initial et les syndicats concomitants est mal définie et peut s'avérer problématique en matière d'assurance. Les schémas ci-après permettent d'illustrer ce mode d'organisation.

---

<sup>3</sup> On peut déplorer que la législation québécoise ne tienne absolument pas compte de ce type d'ensembles immobiliers, pourtant très répandu, mais pour lequel les règles du *Code civil du Québec* ne répondent pas aux besoins spécifiques. L'**Ontario**, le **Manitoba**, la **Colombie-Britannique**, de même que l'**Alberta**, ont prévu des règles particulières pour ce type de développement. Pour une revue des difficultés auxquelles les copropriétés par phases québécoises sont confrontées, ainsi que des pistes de solution proposées, voir Serge Allard, « Pour un encadrement législatif et réglementaire de la copropriété par phases », dans *Développements récents en droit de la copropriété divisée*, vol. 366, 2013, p. 1-31.

<sup>4</sup> Article 19.2 de la Loi sur le Cadastre, deuxième alinéa, ajout du 1<sup>er</sup> octobre 1988.



Il arrive parfois qu'une seule assurance soit souscrite par le syndicat initial pour l'ensemble du projet. Si cela signifie que l'ensemble des bâtiments est bien couvert, cela peut néanmoins occasionner un défaut d'assurance au regard de la responsabilité civile des syndicats concomitants, de leurs administrateurs ou de leurs officiers. Un seul assuré est désigné à la police. Il existe aussi un risque que les parties communes des syndicats concomitants soient qualifiées d'améliorations locatives aux parties privatives du syndicat initial, ce qui les empêcherait d'être couvertes en cas de défaut d'assurance des syndicats concomitants. Enfin, il peut aussi arriver que le syndicat initial soit inopérant et ne dispose d'aucune assurance, ce qui crée un découvert d'assurance dans les parties communes du syndicat initial.

À l'inverse, si chaque syndicat a souscrit une assurance, ils pourraient se retrouver en situation de double assurance, en partie, ce qui est une perte d'argent nette pour tous les copropriétaires.

Ces situations sont toutes potentiellement explosives, surtout lorsque le syndicat initial couvre l'ensemble du projet immobilier. L'ensemble des copropriétaires assume alors les conséquences d'un sinistre survenu dans un seul immeuble, avec de lourdes conséquences sur les primes, les franchises et l'historique des sinistres auprès des assureurs. Les montants en jeu peuvent être énormes à l'échelle de projets dont la valeur assurable peut dépasser plusieurs centaines de millions de dollars.

**Recommandation 25 :**

Le RGCQ recommande l'adoption d'une exception à l'article 1073 C.c.Q. qui pourrait se lire comme suit :

*Dans le cas d'une copropriété par phase suivant la méthode des déclarations de copropriété concomitantes, le syndicat de la copropriété initiale assure ses parties communes, ses administrateurs et ses officiers d'assemblée aux frais de tous les copropriétaires. Le syndicat de la copropriété initiale assure également les parties privatives qui ne font l'objet d'aucune deuxième déclaration de copropriété concomitante avec la première<sup>5</sup>, aux frais exclusifs des copropriétaires desdites parties privatives.*

**Difficultés à souscrire une assurance**

Enfin, les copropriétés par phases rencontrent un autre problème de taille lorsqu'il s'agit de contracter une assurance : les pratiques commerciales non écrites des assureurs qui refusent parfois de couvrir un syndicat concomitant lorsque le syndicat initial est assuré auprès d'un concurrent. En limitant volontairement les options disponibles pour les syndicats, les assureurs briment les administrateurs, qui sont confrontés à l'obligation de s'assurer tandis qu'il n'existe pas d'obligation réciproque de fournir la protection adéquate. Cette situation pourrait être résolue en introduisant une obligation d'assurer, tout en garantissant que les assurances des syndicats concomitants soient complémentaires aux assurances du syndicat initial.

**Recommandation 26 :**

Le RGCQ recommande que, dans le cas des copropriétés par phases suivant la méthode des déclarations de copropriété concomitantes, soit introduite une obligation pour les assureurs de proposer les couvertures légalement requises aux syndicats initiaux et concomitants et s'assurer que leurs dispositions soient complémentaires et que le tout soit bien arrimé.

---

Nous sommes d'avis que la question des copropriétés par phases est incontournable dans le cadre d'une réforme de l'assurance des copropriétés. Il s'agit d'une situation grave à

---

<sup>5</sup> La formulation est tirée du deuxième alinéa de l'article 19.2 de la Loi sur le Cadastre.

laquelle il est urgent de remédier. Les sommes en jeu sont très importantes puisque la plupart des grands projets immobiliers avec des tours d'habitation sont développés suivant la méthode des copropriétés par phase. Ensuite, la responsabilité personnelle de nombreux administrateurs est engagée, les plaçant dans une situation précaire. Enfin, il est important de noter que les changements que nous proposons sont strictement limités au domaine de l'assurance, sans empiéter sur les dispositions d'une éventuelle réforme globale de la copropriété.

## Préciser et encadrer le rôle du fiduciaire d'assurance

La législation en matière d'assurance en copropriété comporte une autre particularité : l'article 1075 C.c.Q. prévoit qu'en cas de « perte importante », l'indemnité d'assurance est versée à un fiduciaire d'assurance nommé dans l'acte constitutif de copropriété ou désigné par le syndicat.<sup>6</sup> Il se substitue alors à l'assureur qui peut habituellement se prévaloir de la faculté de réparer, reconstruire ou remplacer le bien assuré<sup>7</sup>, sous réserve des droits des créanciers prioritaires et hypothécaires de recevoir eux-mêmes l'indemnité d'assurance.<sup>8</sup>

### Obligation de nomination

L'obligation de nommer un fiduciaire d'assurance telle qu'énoncée à l'article 1075 C.c.Q. demeure toutefois imprécise. S'agit-il d'une obligation pour tous les syndicats ou doit-on simplement y voir une obligation de verser l'indemnité d'assurance au fiduciaire, lorsqu'il y en a un? Nous sommes d'avis que la nomination d'un fiduciaire d'assurance devrait être obligatoire pour toutes les copropriétés. Il faudrait néanmoins que cette obligation soit circonscrite aux circonstances qui l'exigent, c'est-à-dire advenant un sinistre impliquant une perte importante, plutôt qu'en prévision d'un sinistre éventuel. Une nomination « préventive » engendrerait des frais pour les syndicats sans qu'aucun service ne soit rendu, ce qui lui fait perdre tout intérêt.

### Recommandation 27 :

Le RGCQ recommande que soit introduite une obligation à tous les syndicats des copropriétaires de nommer un fiduciaire d'assurance advenant un sinistre impliquant une perte importante.

<sup>6</sup> La notion de fiduciaire d'assurance en copropriété divise n'est pas unique au Québec. En **Colombie-Britannique**, l'article 156 a), *Strata Property Act*, indique qu'une indemnité d'assurance est versée au fiduciaire d'assurance nommé aux règlements de l'immeuble ou, à défaut, au syndicat « *in trust* ». Par ailleurs, en **Ontario**, il n'y a pas d'obligation de contracter une convention de fiducie d'assurance. L'article 100 (1) du *Condominium Act* prévoit tout de même que si l'indemnité d'assurance est inférieure à 15 % du coût de remplacement de la propriété couverte par la police, l'assureur paie le produit directement au syndicat ou « à la personne que celui-ci désigne », indépendamment des termes prévus à une convention de fiducie. De plus, l'article 114 (1) du *Condominium Act* stipule que le syndicat peut toujours mettre fin à une telle convention, sur préavis de 60 jours au fiduciaire.

<sup>7</sup> Article 2494 C.c.Q.

<sup>8</sup> Article 2497 C.c.Q.

## Protection des copropriétaires

Afin d'assurer la protection du patrimoine des copropriétaires, nous pensons qu'il est important d'encadrer la pratique et la qualification des fiduciaires d'assurance. Pour éviter aux copropriétaires de composer avec les conséquences d'une administration fautive ou défailante, voire malhonnête du fiduciaire, il faudrait lui imposer, lorsqu'il s'agit d'une personne physique, l'obligation de détenir une assurance responsabilité civile suffisante et qu'il soit requis de détenir un cautionnement valide équivalant au moins à la valeur de l'indemnité versée par l'assureur. Mieux encore : on pourrait exiger qu'il soit membre en règle d'une profession régie par le *Code des professions* qui dispose d'un fonds d'indemnisation en cas de malversation ou de détournement de fonds par un de leurs membres (par exemple avocat, notaire, comptable professionnel agréé ou encore administrateur agréé).

La loi devrait préciser que la réception et l'utilisation de l'indemnité d'assurance par le fiduciaire ne peuvent être interprétées comme une reconnaissance par le syndicat que ces sommes correspondent au montant effectivement dû en raison du sinistre. Elle devrait prévoir que le fiduciaire n'a aucunement l'autorité de donner quittance à l'assureur quant aux obligations de ce dernier en vertu de la police d'assurance.

Enfin, la loi devrait exiger que les syndicats de copropriétaires souscrivent une couverture d'assurance qui les indemniserait, le cas échéant, pour tous les coûts d'honoraires, de déboursés et de taxes facturés par le fiduciaire d'assurance dans le cadre de son mandat, à la suite d'un sinistre ayant causé une perte importante.

### **Recommandation 28 :**

Le RGCQ recommande de renforcer la protection des copropriétaires en exigeant que le fiduciaire d'assurance soit un membre en règle d'un ordre professionnel disposant d'un fonds d'indemnisation en cas de malversation ou de détournement de fonds.

### **Recommandation 29 :**

Le RGCQ recommande de préciser que le fiduciaire d'assurance n'a pas l'autorité de donner quittance à l'assureur quant aux obligations de ce dernier en vertu de la police d'assurance.

### **Recommandation 30 :**

Le RGCQ recommande que soit précisé dans la loi que la réception et l'utilisation de l'indemnité d'assurance par le fiduciaire ne peuvent être interprétées comme une reconnaissance par le syndicat que ces sommes correspondent au montant effectivement dû en raison du sinistre.

### **Recommandation 31 :**

Le RGCQ recommande que la loi exige que les syndicats de copropriétaires souscrivent à une couverture d'assurance qui les indemniserait pour tous les coûts d'honoraires, de déboursés et de taxes facturés par le fiduciaire d'assurance dans le cadre de son mandat, à la suite d'un sinistre ayant causé une perte importante.

## Définition de la « perte importante »

Par ailleurs, la « perte importante » n'est pas définie dans le Code civil. Aucun seuil, en dollars ou en proportion de la valeur de reconstruction de l'immeuble, n'est indiqué dans le Code civil. À notre sens, le législateur devrait préciser cette notion pour clarifier le recours au fiduciaire d'assurance et sécuriser la situation des copropriétés ayant subi une perte importante.

En Ontario, « dommages importants » signifie 25 % ou plus du coût de remplacement de l'immeuble, dans le contexte d'une décision de mettre fin ou non à la copropriété.<sup>9</sup> Néanmoins, la mission première du syndicat étant d'assurer la conservation de l'immeuble, une définition de « perte importante » doit surtout favoriser l'intervention du fiduciaire pour la reconstruction de l'immeuble et la protection des copropriétaires. Dans ce contexte, une proportion de 25 % ou plus du coût de reconstruction de l'immeuble représente un seuil trop élevé pour qualifier une « perte importante ».

Il faut également prendre en compte les montants d'argent que représentent ces proportions. Prenons l'exemple d'un immeuble dont la valeur de reconstruction serait d'un million de dollars. La gestion des sinistres affectant moins de 25 % de cette somme, soit 250 000 dollars, devrait être prise en charge par les administrateurs du syndicat. Or, bien peu d'administrateurs ont les compétences nécessaires pour gérer des chantiers de cette envergure, souvent dans des situations difficiles. Il faudrait donc privilégier le recours à un professionnel indépendant avant ce seuil de 25 % de la valeur de reconstruction.

Pour remédier à ces situations délicates, nous proposons que la notion de « perte importante » soit définie dans le Code civil comme étant le moindre des montants suivants :

- a. Le montant des dommages causés à l'immeuble, lorsque les coûts de réparation ou de reconstruction, incluant les taxes applicables, sont de 10 % ou plus du coût de reconstruction de l'immeuble, tel qu'établi à la police d'assurance du syndicat, ou
- b. Le montant des dommages entraînant la perte partielle de 25 % ou plus des parties privatives d'habitation de l'immeuble, ou
- c. Le montant des dommages entraînant la perte totale d'au moins une partie privative de l'immeuble.

Il serait aussi opportun de préciser qu'advenant une perte importante, les indemnités dues aux copropriétaires en vertu de leur propre assurance, le cas échéant, seraient également versées au fiduciaire désigné par le syndicat. Cela simplifierait la reconstruction et conforterait le syndicat dans sa mission de conserver et d'assurer tout l'immeuble, parties communes et parties privatives.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> L'article 123 (2) *Condominium Act* définit « **dommages importants** » comme suit : « *des dommages dont il est estimé que le coût de réparation est égal ou supérieur à 25 % du coût de remplacement de tous les bâtiments et structures situés sur la propriété.* » Dans un tel cas, le syndicat doit requérir un vote des copropriétaires sur la fin de la copropriété. À défaut de tenir un tel vote dans les délais prescrits ou advenant un vote négatif, le syndicat a alors l'obligation de procéder aux travaux de réparation à l'immeuble.

<sup>10</sup> Articles 1039 et 1073 C.c.Q.

**Recommandation 32 :**

Le RGCQ recommande que soit définie la notion de perte importante comme étant le moindre des montants suivants :

- a. Le montant des dommages causés à l'immeuble, lorsque les coûts de réparation ou de reconstruction, incluant les taxes applicables, sont de 10 % ou plus du coût de reconstruction de l'immeuble, tel qu'établi à la police d'assurance du syndicat, ou
- b. Le montant des dommages entraînant la perte partielle de 25 % ou plus des parties privatives d'habitation de l'immeuble, ou
- c. Le montant des dommages entraînant la perte totale d'au moins une partie privative de l'immeuble.

## **Développer la compétence des professionnels de l'assurance de copropriété**

Une des principales conclusions du sondage réalisé par le RGCQ en 2015 sur l'assurance en copropriété était que les connaissances et les compétences des différents acteurs du domaine étaient lacunaires. Autant les administrateurs que les courtiers et agents d'assurance et experts en sinistre ne disposent pas des informations nécessaires pour assurer une couverture optimale des copropriétés québécoises.

Pire encore, il arrive que des courtiers diligents, qui repèrent des failles dans les couvertures des syndicats et qui les invitent à corriger la situation, notamment dans le cas des défauts d'assurance dans les copropriétés par phases, soient écartés par les administrateurs au motif que les couvertures qu'ils devraient ajouter sont trop dispendieuses. Des courtiers et agents d'assurance compétents sont donc pénalisés par rapport à leurs collègues moins avertis. Cette situation est préjudiciable autant pour les professionnels que pour les syndicats et leurs administrateurs, qui s'exposent à de mauvaises surprises en cas de sinistre.

Pour y remédier, il paraît difficile d'obliger tous les administrateurs à suivre des formations sur l'assurance de copropriété, mais il serait beaucoup plus aisé d'imposer cette exigence aux courtiers et agents d'assurance et experts en sinistre qui veulent transiger avec des copropriétés. Plusieurs cabinets de courtiers prennent déjà de telles initiatives pour répondre le mieux possible aux besoins de leurs clients et la généralisation de cette pratique ne serait que bénéfique pour l'industrie et les copropriétaires. De nombreuses situations de double assurance et de défaut d'assurance seraient ainsi évitées. Cela s'inscrirait dans un effort de responsabilisation des différents acteurs du domaine de l'assurance de copropriété qui garantirait une meilleure protection pour les syndicats à moindre prix.

Au travers de ses nombreuses activités de formation et depuis près de 20 ans, le RGCQ contribue au développement des compétences des administrateurs de copropriété et des professionnels du domaine. Il doit toutefois être épaulé dans cette mission par le gouvernement et d'autres organismes regroupant les professionnels de l'assurance.

Par ailleurs, le RGCQ tient à saluer les efforts de la Chambre de l'assurance de dommages (ChAD), qui a mis en place un programme de formation continue pour ses membres. Les efforts des organismes professionnels d'autoréglementation sont essentiels pour assurer la qualité des services rendus par leurs membres.

L'exemple couronné de succès des formations obligatoires sur la pyrrhotite, imposées par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) pour les courtiers immobiliers exerçant en Mauricie permet de bien mesurer l'impact qu'un organisme proactif peut avoir sur la protection des consommateurs. En imposant des démarches similaires dans le domaine de l'assurance des copropriétés, le ministère renforcerait énormément la protection du public. En l'absence de courtiers et d'agents en assurance spécialisés en copropriété, la protection est au mieux précaire et inconstante.

Le RGCQ recommande donc d'imposer la réussite à une formation spécifique à l'assurance de copropriété pour les courtiers et agents d'assurance et experts en sinistre qui transigent avec des syndicats de copropriété. Cette contrainte est justifiée par les besoins uniques des copropriétés et la complexité de la législation qui les entoure. Les professionnels responsables de la négociation et de la conclusion des contrats entre les syndicats de copropriété et les assureurs doivent être responsabilisés quant à la légalité et l'adéquation des couvertures qu'ils proposent.

**Recommandation 33 :**

Le RGCQ recommande que soit imposée la réussite à une formation spécifique à l'assurance de copropriété pour les professionnels de l'assurance (courtiers, agents, experts en sinistre, etc.) qui transigent avec des syndicats de copropriétaires.

# Conclusion

Le RGCQ appuie les changements proposés par le ministère des Finances et accueille très favorablement la volonté de réforme affichée par le législateur. Néanmoins, nous avons formulé plusieurs recommandations pour améliorer la proposition présentée. Nos remarques sont articulées autour de trois grands axes :

1. Le législateur doit garantir un équilibre entre les responsabilités des administrateurs des syndicats de copropriétaires et les différents professionnels auxquels ils s'adressent.
2. La proposition devrait être bonifiée pour intégrer des dispositions relatives aux copropriétés par phases. Les nombreux projets immobiliers développés selon cette méthode sont plongés dans l'incertitude quant à leurs couvertures d'assurance et plusieurs sont à risque d'un défaut d'assurance. Ces immeubles représentent des valeurs assurables très importantes, puisque la plupart des grandes tours d'habitation sont des copropriétés par phases, et l'incertitude qui prévaut aujourd'hui doit cesser. Nous recommandons donc de définir un cadre législatif clair pour les assurances des copropriétés par phase. Nous sommes d'avis que la responsabilité de proposer et mettre en œuvre cet aspect de la réforme revient au ministère des Finances plutôt qu'au ministère de la Justice, car les dispositions proposées sont strictement circonscrites au domaine de l'assurance.
3. Des changements législatifs devraient aussi préciser et encadrer le rôle du fiduciaire d'assurance. Le flou qui entoure le recours au fiduciaire d'assurance et la définition de la « perte importante » est préjudiciable pour les copropriétés qui subissent des sinistres de grande envergure. Nos recommandations permettent de mieux baliser la restauration ou la reconstruction en cas de perte importante et de protéger ainsi les copropriétaires et leur patrimoine.
4. Des efforts particuliers doivent être apportés pour développer et garantir la compétence des professionnels de l'assurance qui transigent avec les syndicats, notamment en imposant la réussite à une formation spécialisée.

De manière générale, le RGCQ demande à faire partie de tout comité ou groupe de travail qui visera à approfondir ou discuter les propositions du ministère, établir les différentes dispositions réglementaires qui accompagneront la loi ou plus largement mesurer l'impact de cette réforme. En tant que principale organisation de syndicats de copropriétaires et de copropriétaires, nous souhaitons apporter notre contribution tout en faisant entendre la voix du public auprès des instances gouvernementales.

Enfin, le RGCQ réitère qu'une réforme globale et en profondeur du droit de la copropriété au Québec est urgente et indispensable pour faire face aux problèmes rencontrés par les consommateurs et les professionnels du secteur.

# Synthèse des recommandations

Le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec recommande au ministère des Finances du Québec ce qui suit :

1. Le RGCQ appuie l'utilisation de l'expression « coût de reconstruction » en remplacement de « valeur à neuf ».
2. Le RGCQ recommande de préciser les frais et services à prévoir dans le calcul du coût de reconstruction au moyen d'une liste non exhaustive qui figurera dans la loi.
3. Le RGCQ recommande d'introduire une présomption de couverture des risques usuels qui repose sur l'assureur.
4. Le RGCQ recommande d'intégrer la liste des risques usuels à la loi.
5. Le RGCQ recommande de préciser que l'obligation de couverture par le syndicat de copropriétaires en est une de moyens.
6. Le RGCQ appuie l'obligation de définir une unité de référence à la copropriété et la présomption que le ministère veut introduire voulant qu'en l'absence d'une unité de référence, les unités sont couvertes dans leur état actuel par le contrat du syndicat.
7. Le RGCQ recommande que l'unité de référence soit définie par le promoteur en premier lieu, ou, à défaut, par l'administrateur provisoire du syndicat avant l'assemblée de transition ou, à défaut, par le conseil d'administration dans un délai d'un (1) an après l'assemblée de transition.
8. Le RGCQ recommande de remplacer « valeur marchande » par « coût de reconstruction ».
9. Le RGCQ recommande que l'évaluation du « coût de reconstruction » doive être réalisée par des membres en règle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.
10. Le RGCQ demande à être consulté pour la fixation de la fréquence d'évaluation visant à déterminer le « coût de reconstruction » d'un immeuble.
11. Le RGCQ recommande que l'obligation d'obtenir une protection en responsabilité civile pour les administrateurs du syndicat et les membres du personnel d'assemblée soit inscrite dans la loi et soumise à un réexamen régulier.
12. Le RGCQ recommande que le montant de la couverture requise pour les administrateurs du syndicat et les officiers d'assemblée soit fixé à deux (2) millions de dollars.
13. Le RGCQ recommande de préciser que la responsabilité du syndicat de copropriétaire couverte aux termes de l'article 1073 C.c.Q inclut également celle prévue à l'article 1077 C.c.Q.

14. Le RGCQ recommande d'établir un cadre réglementaire clair et transparent qui répartira équitablement les responsabilités pour atteindre l'objectif de proposer des franchises raisonnables.
15. Le RGCQ recommande de spécifier que l'obligation des administrateurs de copropriété en est une de moyens et non de résultat en matière d'assurances.
16. Le RGCQ recommande que les dispositions législatives et réglementaires adoptées lors de la présente réforme soient accessibles facilement par le biais de mécanismes clairs et adaptables facilement à la réalité des administrateurs de copropriété.
17. Le RGCQ demande que l'établissement de franchises raisonnables ne se fasse pas au prix de primes d'assurances exorbitantes.
18. Le RGCQ recommande qu'un travail de vulgarisation concernant la franchise raisonnable soit fait auprès des différents intervenants du milieu.
19. Le RGCQ recommande d'établir un fonds de franchise distinct du fonds de prévoyance, mais aux caractéristiques similaires, en proposant des modalités de cotisation et de renflouement qui permettront à chaque copropriété de le constituer dans un délai raisonnable.
20. Le RGCQ recommande que soit ajoutée à la loi l'obligation de se doter d'une protection en responsabilité civile individuelle pour tous les copropriétaires et locataires.
21. Le RGCQ recommande que soit intégrée à la réforme l'obligation pour les copropriétaires locataires de rembourser les frais d'assurance supplémentaires encourus par le syndicat du fait de leur activité.
22. Le RGCQ recommande de préciser que le syndicat des copropriétaires demeure le maître d'œuvre des travaux en cas de sinistre dans toutes les situations, incluant lorsqu'uniquement les améliorations locatives d'un copropriétaire sont touchées.
23. Le RGCQ recommande d'inscrire dans la loi que la renonciation à la subrogation par l'assureur s'applique à l'encontre des administrateurs, officiers ou mandataires du syndicat, au copropriétaire de la partie privative et aux personnes résidant avec lui, ainsi qu'aux occupants d'une partie privative, sauf au locataire.
24. Le RGCQ recommande de préciser dans la loi que toute entente à laquelle les assurés ne sont pas partie ne peut leur être opposable et que ces derniers ne devraient subir aucune conséquence en découlant.
25. Le RGCQ recommande l'adoption d'une exception à l'article 1073 C.c.Q. qui pourrait se lire comme suit :

*Dans le cas d'une copropriété par phase suivant la méthode des déclarations de copropriété concomitantes, le syndicat de la copropriété initiale assure ses parties communes, ses administrateurs et ses officiers d'assemblée aux frais de tous les copropriétaires. Le syndicat de la copropriété initiale assure également les parties privatives qui ne font l'objet d'aucune deuxième*

*déclaration de copropriété concomitante avec la première, aux frais exclusifs des copropriétaires desdites parties privatives.*

26. Le RGCQ recommande que, dans le cas des copropriétés par phases suivant la méthode des déclarations de copropriété concomitantes, soit introduite une obligation pour les assureurs de proposer les couvertures légalement requises aux syndicats initiaux et concomitants et s'assurer que leurs dispositions soient complémentaires et que le tout soit bien arrimé.
27. Le RGCQ recommande que soit introduite une obligation à tous les syndicats des copropriétaires de nommer un fiduciaire d'assurance advenant un sinistre impliquant une perte importante.
28. Le RGCQ recommande de renforcer la protection des copropriétaires en exigeant que le fiduciaire d'assurance soit un membre en règle d'un ordre professionnel disposant d'un fonds d'indemnisation en cas de malversation ou de détournement de fonds.
29. Le RGCQ recommande de préciser que le fiduciaire d'assurance n'a pas l'autorité de donner quittance à l'assureur quant aux obligations de ce dernier en vertu de la police d'assurance.
30. Le RGCQ recommande que soit précisé dans la loi que la réception et l'utilisation de l'indemnité d'assurance par le fiduciaire ne peuvent être interprétées comme une reconnaissance par le syndicat que ces sommes correspondent au montant effectivement dû en raison du sinistre.
31. Le RGCQ recommande que la loi exige que les syndicats de copropriétaires souscrivent à une couverture d'assurance qui les indemnise pour tous les coûts d'honoraires, de déboursés et de taxes facturés par le fiduciaire d'assurance dans le cadre de son mandat, à la suite d'un sinistre ayant causé une perte importante.
32. Le RGCQ recommande que soit définie la notion de perte importante comme étant le moindre des montants suivants :
  - a. Le montant des dommages causés à l'immeuble, lorsque les coûts de réparation ou de reconstruction, incluant les taxes applicables, sont de 10 % ou plus du coût de reconstruction de l'immeuble, tel qu'établi à la police d'assurance du syndicat, ou
  - b. Le montant des dommages entraînant la perte partielle de 25 % ou plus des parties privatives d'habitation de l'immeuble, ou
  - c. Le montant des dommages entraînant la perte totale d'au moins une partie privative de l'immeuble.
33. Le RGCQ recommande que soit imposée la réussite à une formation spécifique à l'assurance de copropriété pour les professionnels de l'assurance (courtiers, agents, experts en sinistre, etc.) qui transigent avec des syndicats de copropriétaires.