

Mémoire – Assurances et copropriété

Présenté à
Madame Stéphanie Vallée
Ministre de la Justice

Février 2016

Le Bureau d'assurance du Canada est l'association qui représente les sociétés privées d'assurance de dommages. L'industrie de l'assurance de dommages joue un rôle de premier plan dans l'économie québécoise en permettant à la population de se prémunir contre des sinistres pouvant avoir un impact important sur sa sécurité financière en protégeant son patrimoine.

Au Québec, l'industrie de l'assurance de dommages génère près de 23 000 emplois directs dans le secteur privé et est un important contributeur fiscal, avec plus de 1,4 milliard de dollars redistribués au Gouvernement du Québec. En 2014, les assureurs de dommages ont également versé à leurs assurés québécois la somme de 5,2 milliards de dollars afin de les indemniser pour une perte accidentelle subie à leur véhicule, leur habitation ou leur commerce, ou pour une poursuite en responsabilité civile.

En somme, l'industrie de l'assurance de dommages contribue à l'amélioration de la qualité de vie de la société québécoise par ses programmes de prévention des sinistres, de sensibilisation des consommateurs et de prévention du crime.

Bureau d'assurance du Canada

Février 2016

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	2
A. L'OBLIGATION DU SYNDICAT EN MATIÈRE D'ASSURANCE.....	3
1. OBJECTIFS DE L'ARTICLE 1073 C.C.Q.....	3
2. OBLIGATION DE COUVRIR LA TOTALITÉ DE L'IMMEUBLE	4
3. DIVERGENCE DES GARANTIES ET ASSURANCE INSUFFISANTE	5
4. RÉPARTITION ET FRANCHISE.....	6
5. REFUS DE RÉCLAMER	7
6. AMÉLIORATIONS LOCATIVES	8
B. SUBROGATION.....	10
C. LES DÉCLARATIONS DE COPROPRIÉTÉ	10
D. L'OFFRE D'ASSURANCE POUR LES SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ	12
CONCLUSION.....	13



INTRODUCTION

En avril 2012, le Bureau d'assurance du Canada (BAC) a présenté au Comité consultatif sur la copropriété un mémoire faisant état du point de vue de l'industrie de l'assurance de dommages relativement aux enjeux d'assurance abordés par le Groupe de travail sur la copropriété.

Par la suite, le BAC a effectué des travaux concernant les formulaires d'assurance et il s'est interrogé sur l'ensemble des éléments qui touchent les assureurs en lien avec l'assurance des copropriétés divisées. Ces travaux ont permis d'identifier des problèmes de fond qui, selon les assureurs, nécessitent des modifications législatives afin que les règles en matière d'assurance soient clarifiées, précisées et qu'elles soient les mêmes pour tous. Si les droits et la responsabilité des copropriétaires varient au gré des déclarations de copropriété, ni les intervenants du domaine de l'assurance ni ceux de la copropriété ne pourront s'y retrouver et régler les sinistres de façon simple et harmonieuse.

Les parties prenantes s'entendent pour dire que le parc immobilier des copropriétés subit les contrecoups d'une construction déficiente et qu'au surplus, il a mal vieilli en raison d'un manque d'entretien chronique. Résultat : une sinistralité à la hausse en assurance de la copropriété dont une majorité des sinistres liés aux dommages causés par l'eau. On constate effectivement que 95 % des réclamations chez les syndicats de copropriétés sont reliées à l'eau et, de ce nombre, 50 % sont dues à une tuyauterie déficiente et 33 % à des problèmes d'infiltration. Les assureurs ont ainsi été poussés à resserrer les conditions du marché et à ajuster les primes et les franchises de manière à être en mesure de continuer à offrir de l'assurance aux syndicats. Un assureur s'est même complètement retiré de cette ligne d'affaire en déclarant toutefois publiquement qu'il pourrait revenir sur sa décision, si la situation se normalisait par la mise en place de mesures concrètes et durables pour l'amélioration de la qualité du parc immobilier.

Le BAC a multiplié ses efforts de sensibilisation et d'information au cours des dernières années afin d'inciter les copropriétaires et leurs syndicats à améliorer la gestion des fonds de prévoyance et l'entretien préventif des immeubles. Les promoteurs immobiliers et les entrepreneurs en construction de copropriété doivent également s'autodiscipliner et se responsabiliser. Nous croyons cependant qu'un cadre légal clair, précis et coercitif est nécessaire.

Les assureurs sont prêts à agir pour régler les enjeux sur lesquels ils ont un contrôle, tel le règlement des sinistres, et pour favoriser une meilleure compréhension de l'assurance par les divers intervenants. Ils n'ont cependant pas le pouvoir de contraindre les copropriétaires à gérer leur immeuble de façon appropriée.



A. L'obligation du syndicat en matière d'assurance

Depuis 1994, le syndicat a l'obligation d'assurer l'immeuble pour un montant correspondant à sa valeur à neuf conformément à l'article 1073 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) qui se lit comme suit :

« Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie. Le montant de l'assurance souscrite correspond à la valeur à neuf de l'immeuble. »

Le syndicat a donc l'obligation de souscrire une assurance couvrant la totalité de l'immeuble sauf les améliorations apportées par les copropriétaires, et ce, pour les risques usuels tels le vol et l'incendie.

Ce qui n'est pas couvert par l'assurance du syndicat doit idéalement l'être par l'assurance du copropriétaire. Malheureusement, puisqu'il y a bien peu de détails sur les risques à assurer et beaucoup d'incertitude quant aux améliorations apportées par les copropriétaires au fil du temps, il est extrêmement difficile pour le syndicat et le copropriétaire de déterminer la couverture dont ils ont besoin.

Les assureurs ont tenté de rendre les polices complémentaires pour éviter les chevauchements et les insuffisances de couverture. À cet égard, le BAC propose des formulaires à ses membres, mais étant donné le manque de précision des dispositions législatives quant à l'assurance à souscrire et le manque d'uniformité dans les déclarations de copropriété, il est pratiquement impossible de s'assurer que la couverture soit complète sans qu'il y ait chevauchement ou insuffisance d'assurance.

Le casse-tête reste cependant entier : deux polices émises par deux assureurs différents sur un même bien à deux assurés qui n'ont pas les mêmes intérêts. La confrontation entre les bases de la copropriété et les grands principes de l'assurance est inévitable.

1. Objectifs de l'article 1073 C.c.Q.

Aux fins de notre exposé, nous croyons utile de rappeler les commentaires du ministre de la Justice relativement à l'article 1073 C.c.Q. lors de la refonte du Code civil de 1994 :

« Cet article reprend l'article 442a C.C.B.C. tout en le complétant. À la différence du droit antérieur qui laissait au déclarant ou aux administrateurs la discrétion de contracter des assurances, cet article en fait une obligation. Il vise ainsi à éviter les problèmes juridiques et pratiques liés aux assurances insuffisantes, à la responsabilité des réparations en cas de sinistre, aux conflits entre experts relativement à l'évaluation du préjudice, etc. Cet article ne porte pas atteinte au fait que le copropriétaire a toujours un intérêt assurable dans sa fraction en vertu de l'article 2481. Il déclare qu'une personne a un intérêt d'assurance dans une chose lorsqu'elle peut subir un dommage direct et immédiat de la perte de cette chose. Un copropriétaire pourrait donc assurer les améliorations qu'il a apportées à sa fraction et les meubles garnissant celle-ci. Il pourrait même prendre une assurance qui couvrirait toute sa partie, ce qui aurait comme conséquence que deux assurances seraient prises du moins partiellement sur la même chose. Mais dans cette éventualité, comme le déclare l'article 2496, chacune des assurances prises produirait ses



effets en proportion de la totalité des assurances en vigueur jusqu'à concurrence de la perte.»

Afin de réduire le risque que l'assurance souscrite soit insuffisante, le ministre a proposé que le syndicat soit chargé d'assurer l'ensemble de l'immeuble y compris les parties privatives. Une telle obligation permet au syndicat de reconstruire l'immeuble en cas de perte totale même si un copropriétaire n'a pas ou a mal assuré son unité. Cette obligation permettra également de réparer l'immeuble en cas de perte partielle et d'éviter qu'un copropriétaire ne procède pas à une réparation par négligence ou par manque d'assurance et aggrave ainsi l'état général de l'immeuble au détriment de la collectivité.

On exclut de cette obligation les améliorations apportées à l'unité par les copropriétaires afin d'être équitable envers les autres copropriétaires qui paient une prime en fonction de leur quote-part laquelle ne tient pas compte de ces améliorations. Effectivement, le coût de l'assurance pourrait être plus élevé considérant la valeur d'améliorations profitant à certains copropriétaires seulement. Au surplus, les améliorations n'étant pas essentielles à la reconstruction ou à la réparation de l'immeuble, le syndicat peut remettre l'immeuble dans l'état où il était au moment de la construction au bénéfice de tous même si l'un des copropriétaires décide de ne pas remplacer ou réparer une amélioration.

Le législateur précise dans ses commentaires qu'il avait pour objectif de régler les problèmes juridiques et pratiques liés à l'assurance des copropriétés, mais l'expérience nous a permis de constater que ce n'est pas ce qui s'est produit. Est-ce parce que cette nouvelle disposition n'a pas bien été interprétée par ceux chargés de l'appliquer? Est-ce parce que le législateur n'a pas suffisamment expliqué les droits et obligations du syndicat et des copropriétaires ou, tel que mentionné précédemment, parce que les principes de base applicables à la copropriété et ceux qui régissent l'assurance sont à certains égards difficilement réconciliables?

Nous décrivons ci-après les difficultés pratiques identifiées à l'occasion de nos travaux et nous tenterons d'identifier quelques pistes de solutions.

2. Obligation de couvrir la totalité de l'immeuble

L'assurance représente une part importante du budget d'un syndicat et les administrateurs cherchent à réduire la prime d'assurance. Ainsi, certains syndicats tentent même de déplacer l'obligation d'assurance du bâtiment que leur impose l'article 1073 C.c.Q. vers les copropriétaires.

Cette pratique est présente, entre autres, dans les constructions de type « maison de ville » ou « maison en rangée ». Comme en fait foi l'exemple ci-après, la désignation cadastrale décrite à la déclaration ne se limite pas à l'unité occupée par le copropriétaire, mais elle s'étend au gros œuvre, incluant les murs extérieurs, la toiture, les fondations, etc.

Exemple provenant d'une déclaration de copropriété :

2.1 PARTIES PRIVATIVES

2.1.1 Les parties privatives sont celles décrites ci-après à l'État descriptif des fractions, et comprennent chacune :

- a) le sol, en surface et en profondeur, et les installations d'aqueducs et d'égout à la condition qu'elles desservent exclusivement cette partie privative;
- b) le volume d'air entourant chaque bâtisse à être érigée sur les parties privatives;
- c) l'intégrité du bâtiment à être érigé sur chaque partie privative, à savoir : le gros œuvre, les fondations, la toiture, les parements extérieurs, les cloisons intérieures avec leurs portes, les dalles de revêtement des murs, des plafonds, et les planchers du bâtiment à être érigé sur les parties privatives; les portes conduisant à l'extérieur d'une partie privative; les fenêtres, etc.

Le « bâtiment » ne faisant plus partie des « parties communes », le syndicat croit ainsi pouvoir se libérer de son obligation d'assurance en ajoutant une clause comme celle qui suit :

« Il peut être déterminé à l'assemblée des copropriétaires que chacun des copropriétaires sera seul responsable de l'assurance de choses portant sur sa partie privative et/ou les parties communes à usage restreint soumises à son administration, à l'entière exonération du syndicat. »

Le BAC est d'avis qu'une uniformité dans les déclarations protégerait les copropriétaires et permettrait aux assureurs de leur offrir une couverture adéquate. On évite ainsi la confusion chez les copropriétaires et les problèmes de couverture d'assurance.

3. Divergence des garanties et assurance insuffisante

Il arrive souvent que la valeur totale assurée de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations locatives, ne corresponde pas à la valeur à neuf tel qu'il est exigé par l'article 1073 du C.c.Q. Il arrive également que le risque qui survient ne soit pas couvert par le contrat d'assurance du syndicat. Comme on l'a vu précédemment, le Code civil est très peu explicite à cet égard. Qu'est-ce qu'un risque usuel?

Dans ces circonstances, le copropriétaire et son assureur peuvent difficilement évaluer l'étendue de la couverture du syndicat et conséquemment les risques qui devraient être couverts par la police du copropriétaire.

En augmentant la franchise de sa police et en limitant les protections souscrites, le syndicat transfère une partie du risque aux copropriétaires, parfois à son insu; il en est de même lorsqu'il choisit une couverture moins étendue. Afin d'éviter que les copropriétaires doivent assumer eux-mêmes les pertes résultant de ce transfert de risque, les assureurs ont élaboré des garanties. À cet égard, les formulaires « copropriétaire occupant » 1510Q et 1511Q (formulaires) suggérés par le BAC pour couvrir les dommages aux parties privatives se lisent comme suit :

« NOUS COUVRONS : (...) Les parties immobilières de votre partie privative, à l'exclusion des améliorations faites, acquises ou louées par vous, mais uniquement en cas d'insuffisance des assurances du syndicat ou en l'absence de telles assurances. »

Les assureurs ont assimilé la franchise à une insuffisance d'assurance pour l'application de cette clause.



Pour les cas où les dommages atteignent les parties communes et qu'il y a répartition par le syndicat, les formulaires suggérés par le BAC contiennent les garanties suivantes :

PREMIÈRE PARTIE – ASSURANCE DE BIENS

Garanties complémentaires

C. Répartition

*NOUS COUVRONS, en cas d'insuffisance des assurances du **syndicat** ou en l'absence de telles assurances, à concurrence de 20 000 \$ venant en sus des montants de garantie, toute répartition qui vous est imposée conformément à la Déclaration de copropriété en raison d'un **sinistre** couvert ayant directement atteint les parties communes. Cette garantie n'est pas applicable au paiement de tout ou partie d'une franchise.*

La clause correspondant en matière de responsabilité se lit comme suit :

DEUXIÈME PARTIE – ASSURANCE DE RESPONSABILITÉ

Répartition

*NOUS COUVRONS, en cas d'insuffisance des assurances du **syndicat** ou en l'absence de telles assurances, à concurrence de 20 000 \$, toute répartition qui vous est imposée conformément à la Déclaration de copropriété en raison d'un **sinistre** couvert dans cette partie. Cette garantie n'est pas applicable au paiement de tout ou partie d'une franchise.*

Ces couvertures comportent cependant des limites et ne trouvent application que si le sinistre à l'origine des dommages est couvert par l'assurance du copropriétaire.

L'industrie de l'assurance tente d'arrimer le plus possible le contrat d'assurance des copropriétaires à celui du syndicat. Il arrive cependant que des garanties soient absentes des deux contrats.

Par exemple, un assuré demeure au 3^e étage d'un bâtiment qui en compte cinq. Il n'est donc pas exposé au risque de refoulement d'égouts ou à l'infiltration des eaux de pluie et, conséquemment, a décidé de ne pas opter pour cette garantie. S'il survient un refoulement d'égout, que les parties communes sont endommagées et que le contrat d'assurance du syndicat ne couvre pas les dommages, le syndicat fera de cette dépense une charge commune. L'assuré devra alors payer sa part sans pouvoir la réclamer à son assureur, car les clauses prévues au contrat des copropriétaires en regard de la répartition d'un dommage exigent que le risque à l'origine du sinistre soit un risque couvert.

Encore ici, la grande latitude dont jouissent ceux qui rédigent les déclarations de copropriété et le peu de précision dans le C.c.Q. entraîne une énorme disparité entre les couvertures d'assurance souscrites par les syndicats et place les copropriétaires dans une situation précaire en ce qui concerne leur propre assurance.

4. Répartition et franchise

En principe, la franchise n'est pas une insuffisance d'assurance, mais plutôt un partage du risque entre l'assureur et l'assuré ayant notamment pour effet de responsabiliser l'assuré qui prendra davantage de précautions pour limiter la réalisation du risque.

Dans le contexte de la copropriété, la franchise de la police souscrite par le syndicat devrait être considérée comme une charge commune assumée par l'ensemble des copropriétaires à la suite d'un sinistre couvert. Effectivement, chacun des copropriétaires contribue au paiement de la prime



en proportion de sa fraction puisqu'il s'agit d'une charge commune. Cette prime sert, entre autres, à payer les dommages qui pourraient être causés à sa partie privative, et la franchise a un impact sur le montant de la prime.

Or, en pratique, il arrive fréquemment que le syndicat charge aux copropriétaires ayant subi les dommages le montant des pertes non couvertes et la franchise en totalité, et non pas en proportion de leur quote-part. Dans certains cas, les dommages seront à la charge de celui ou de ceux qu'il identifie comme étant responsables ou encore à la charge de celui d'où origine le sinistre sans qu'il en soit nécessairement responsable.

Nous croyons important que la loi précise à qui appartient la responsabilité d'assumer les dommages à la suite d'un sinistre. Une telle décision ne devrait pas revenir au syndicat ou au rédacteur de la déclaration. Si le législateur croit important de laisser le soin au syndicat d'assurer la totalité de l'immeuble en lui octroyant un intérêt légal d'assurance, il doit établir les règles quant à la gestion des réclamations puisqu'il vient ainsi redéfinir certains principes de base en matière d'assurance.

En principe, celui qui a la responsabilité de réparer un bien en cas de sinistre est celui qui a un intérêt d'assurance sur ce bien et qui, conséquemment, souscrit une assurance pour protéger ce bien ou les conséquences financières résultant de sa perte. En octroyant un intérêt d'assurance sur les parties tant privatives que communes au syndicat, le législateur désire manifestement que le syndicat soit responsable de réparer le sinistre et donc de souscrire une assurance pour être en mesure de le faire. Dans ce contexte, nous ne croyons pas approprié qu'un syndicat puisse décider de se décharger de sa responsabilité de réparer et de l'imposer au copropriétaire, alors que ce dernier est en droit de croire que son obligation d'assurer se limite à couvrir les améliorations apportées à sa partie privative.

L'assurance habitation vise précisément à couvrir le propriétaire d'un immeuble pour les aléas de la vie, lesquels incluent les dommages causés par les actes et omissions de l'assuré. Sous le volet assurance des biens, le propriétaire assuré sera indemnisé si un risque couvert endommage sa propriété sauf s'il a volontairement causé ce dommage; l'assureur devra alors prouver la faute intentionnelle. Quant au volet de l'assurance responsabilité, il sera couvert pour l'ensemble des actes de sa vie privée, mais non pour les dommages aux biens dont il est propriétaire et sur lesquels il a un contrôle, ceux-ci étant couverts sous le volet dommages aux biens. L'assureur qui souscrit l'assurance habitation fera une évaluation du risque en fonction des biens à couvrir et des déclarations de son assuré.

Le BAC est d'avis que les règles édictées en matière de copropriété devraient tenir compte de ces principes et que le législateur devrait s'assurer de leur respect.

5. Refus de réclamer

Une pratique semble prendre de l'ampleur. Il s'agit du refus, par le syndicat, de présenter une réclamation à son assureur à la suite d'un sinistre, même si celui-ci pourrait mettre en cause la police d'assurance du syndicat. La fréquence de réclamation est probablement la principale raison de cette pratique qui a pour objectif de limiter l'augmentation des primes et des franchises. Or, l'assuré a l'obligation de déclarer le risque (article 2408 C.c.Q.) et toute aggravation de nature à



influencer de façon importante un assureur dans son appréciation du risque. L'assureur pourrait être justifié de nier couverture si le syndicat ne l'informait pas d'un ou de plusieurs sinistres ayant affectés l'immeuble.

Les dommages couverts par le contrat d'assurance du syndicat, mais que ce dernier refuse de réclamer, devront être assumés personnellement par le copropriétaire puisque ces dommages ne sont pas payables par son assureur. Effectivement, le contrat d'assurance du copropriétaire couvre les insuffisances d'assurance, mais non le refus de faire une réclamation.

L'assuré a également l'obligation de déclarer le sinistre en vertu de l'article 2470 et tout intéressé peut faire cette déclaration. Ainsi, les copropriétaires sont en droit de le faire en lieu et place du syndicat. Récemment, dans l'affaire Nadkarni (2014 QCCS 6231 (CanLII), alors que le syndicat refusait de faire une réclamation à la suite de dommages causés à une partie privative, le tribunal a mentionné que les copropriétaires « *doivent payer une portion de l'assurance et sont en droit d'être indemnisés* ». Le tribunal confirmait ainsi que les copropriétaires sont non seulement les payeurs de la prime, mais également les bénéficiaires de la police souscrite par le syndicat pour couvrir leur partie privative.

À cet égard, le BAC avait recommandé en 2012 de :

«[...]préciser qu'une réclamation concernant une partie commune ou une partie exclusive présentée par un copropriétaire est recevable au même titre que celle présentée par le syndicat et que les assureurs doivent, dans tous les cas où le montant des dommages excède la franchise, accepter de régler le sinistre sans l'accord du syndicat. Tous les copropriétaires en bénéficieront puisque les travaux seront faits promptement par un professionnel mandaté par l'assureur».

Le BAC réitère aujourd'hui cette recommandation.

6. Améliorations locatives

L'article 1073 C.c.Q. libère le syndicat de l'obligation d'assurer les améliorations apportées par un copropriétaire à son unité. Ainsi, il revient au copropriétaire d'assurer les améliorations locatives, mais le Code civil ne prévoit aucune définition d'une amélioration.

Le Petit Robert définit une amélioration comme un « *ensemble de travaux ou dépenses faits sur un bien et lui procurant une plus-value* ». Lorsqu'on parle d'amélioration, on pense donc à un changement apporté à un bien existant qui en augmente la valeur. Il va sans dire que le bien d'origine doit être connu pour que l'on puisse en apprécier l'amélioration. Or, la problématique vécue au moment d'un sinistre est justement cette méconnaissance du bien d'origine.

Puisque ce mot n'est pas défini dans la loi, les assureurs considèrent généralement que les « améliorations faites, acquises ou louées par les copropriétaires » sont :

- toutes les améliorations faites par tous les copropriétaires depuis la création de la copropriété, soit depuis la date d'enregistrement de la Déclaration de la copropriété au Registre foncier du Québec;
- les améliorations acquises au fur et à mesure par les copropriétaires au cours des années;
- les améliorations louées par le copropriétaire (ex. : un chauffe-eau).

Il s'agit donc de travaux ou de dépenses effectués sur un bien par le copropriétaire ou ses prédécesseurs qui procurent une plus-value aux matériaux et aux agencements d'origine. Les travaux ou dépenses effectués augmentent la valeur par rapport à la valeur originale du bien en question, car les matériaux et les agencements sont remplacés par d'autres de meilleure qualité ou de plus grande valeur. Ainsi, la peinture ne fait pas partie des améliorations, mais de l'entretien du bâtiment.

Malgré cela, il existe plusieurs situations présentant des difficultés lors de l'identification des améliorations locatives, par exemple :

- La vente d'une unité non encore construite pour laquelle le promoteur affiche un prix de vente n'incluant aucune installation et l'acheteur choisi « à la pièce » les installations qui seront installées par le constructeur.
- Un bâtiment ayant subi un changement de vocation (ex. : multilogement transformé en copropriété, usine désaffectée rénovée et transformée en copropriété).
- La revente successive d'une unité comportant des améliorations apportées au fil des années par les copropriétaires, sans que ce soit documenté.
- Les améliorations faites dans le passé et qui ne représentent plus une plus-value aujourd'hui.

Parfois, l'acte d'acquisition et les documents entourant la première acquisition de l'unité décrivent les éléments de base et les ajouts ou les améliorations demandées par le copropriétaire et leur valeur. Cependant, les documents d'achat contiennent peu de renseignements utiles à l'assureur et plusieurs ne font aucune distinction entre les extras demandés à l'origine et l'offre initiale du promoteur de construction. Les meilleures pistes de renseignement sont souvent des photos ou visites d'une unité semblable qui n'a pas été modifiée au cours des ans.

Dans son *Mémoire relatif à la consultation publique sur la copropriété* (2012), le BAC appuie la recommandation suivante du Groupe de travail :

- « *Que le C.c.Q. soit modifié de façon à :*
Obliger les propriétaires de l'immeuble qui signent la déclaration de copropriété à verser aux registres de la copropriété une description d'une partie privative standard ou de plusieurs parties privatives si elles ont des standards différents. Une mesure transitoire devrait accompagner cette nouvelle obligation qui ne devrait s'appliquer que pour le futur. »

Un sondage réalisé par le BAC en 2015 révèle que la difficulté d'identifier clairement les améliorations est une problématique et, plus spécifiquement, les répondants identifient les ventes avant construction comme la principale source de difficulté.

Conséquemment, le BAC appuie également la recommandation 2.5.3 (2)-1 du comité voulant « que le Code civil du Québec soit modifié de façon à contenir une définition de ce que constitue une amélioration au sens de l'article 1073 C.c.Q. ». Il en résulterait selon nous une importante simplification des réclamations au bénéfice tant des copropriétaires que des syndicats.

B. Subrogation

L'assureur est subrogé dans les droits de son assuré conformément à l'article 2474 du C.c.Q qui se lit comme suit :

L'assureur est subrogé dans les droits de l'assuré contre l'auteur du préjudice, jusqu'à concurrence des indemnités qu'il a payées. Quand, du fait de l'assuré, il ne peut être ainsi subrogé, il peut être libéré, en tout ou en partie, de son obligation envers l'assuré.

L'assureur ne peut jamais être subrogé contre les personnes qui font partie de la maison de l'assuré.

L'assureur n'a donc pas plus de droits que son assuré. Si l'assuré n'a pas de recours, l'assureur n'a pas de droit de recours. Il s'agit d'un grand principe d'assurance applicable, peu importe le type de risque assuré.

Tel que mentionné dans le mémoire du BAC en 2012, les assureurs sont d'avis que ce sont les règles spécifiques à la copropriété auxquelles il faut s'attarder et qui doivent prescrire quels sont les droits de recours entre les parties impliquées et les droits de subrogation seront déterminés en fonction de ces règles.

C. Les déclarations de copropriété

Jusqu'où doit aller la liberté contractuelle en matière de copropriété si l'on désire protéger les copropriétaires? Ces derniers, les administrateurs, les représentants en assurance et les agents immobiliers ont de la difficulté à s'y retrouver et tous s'entendent pour affirmer qu'ils ont besoin d'être mieux informés. Cependant, pour y arriver il faudrait d'abord que les « professionnels » de la copropriété comprennent le fonctionnement des copropriétés et s'entendent sur les principes de base applicables.

Les copropriétaires signataires de la déclaration n'ont pas toujours les connaissances pour faire en sorte que la déclaration réponde à leurs besoins, notamment en matière d'assurance, et les règles du jeu actuelles ne les protègent pas suffisamment.

Le législateur était probablement préoccupé par cette question lorsqu'il a imposé plusieurs restrictions à la liberté contractuelle des copropriétaires signataires de la déclaration. L'une d'elles se retrouve à l'article 1056 du C.c.Q. qui se lit comme suit :

La déclaration de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires, sauf celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation.

La « destination de l'immeuble » n'est pas définie par le C.c.Q. et, au dire même de la Cour d'appel du Québec dans l'affaire Kilzi, il s'agit de l'une des notions les plus vagues du droit de la copropriété¹. La conception large de la « destination de l'immeuble », adoptée par la Cour d'appel dans cette affaire, comprend l'affectation générale de l'immeuble (commerciale, résidentielle,

¹ Kilzi c. Syndicat des copropriétaires du 10,400 boul. de l'Acadie, 2001 CanLII 10061 (QC CA).

industrielle ou autre) et également la destination des parties privatives et communes. À ce sujet, M^e Christine Gagnon écrit : « *c'est le genre d'immeuble voulu par les copropriétaires* »².

Lorsqu'une déclaration de copropriété prévoit qu'une surprime peut être facturée au copropriétaire responsable d'un sinistre, ne vient-on pas moduler un droit du copropriétaire qui n'est pas justifié par la destination de l'immeuble? Il y aurait certainement lieu de clarifier ce qu'on entend par la destination de l'immeuble pour s'assurer que la déclaration de copropriété ne devienne pas créatrice de droit, mais qu'elle se limite justement à ce qui est propre à une copropriété et à l'utilisation que les copropriétaires veulent en faire, puisqu'ils devront vivre ensemble sous l'égide de ses règles.

Dans ses recommandations, le Comité consultatif sur la copropriété fait d'excellentes recommandations pour encadrer davantage les droits et obligations des copropriétaires. Plusieurs d'entre elles prévoient que le formulaire de déclaration de copropriété du Répertoire de droit/Nouvelle série de la Chambre des notaires du Québec devrait être modifié pour refléter les nouvelles dispositions du Code civil. Par exemple, en matière d'assurance, on retrouverait dans la déclaration :

- Le devoir de faire une évaluation périodique de l'immeuble par un évaluateur agréé lors d'un renouvellement d'assurance ou tout au moins tous les trois ans Il est recommandé que le Code civil soit également modifié en ce sens (recommandations 2.5.2 (1) et 2.5.3 (1)).
- Le pouvoir du conseil d'administration de créer un registre des améliorations et il est recommandé que le Code civil soit modifié pour obliger les signataires de la déclaration à verser au registre de la copropriété une description d'une partie privative standard (recommandations 2.5.2 (1) et 2.5.3 (2)).

Certaines des recommandations proposent cependant que le formulaire de déclaration soit modifié pour octroyer des pouvoirs additionnels aux administrateurs lesquels ne se retrouveraient pas dans le Code civil. Par exemple, la recommandation 2.5.2 (2) concerne la création d'un registre des améliorations. Il s'agit d'une excellente idée, mais considérant que le formulaire de déclaration n'est pas obligatoire et qu'au surplus, il ne s'agit pas d'une obligation mais d'un pouvoir, en quoi cette recommandation permettra-t-elle d'améliorer la situation actuelle?

Le BAC est d'avis que les déclarations de copropriété ne devraient pas reformuler les dispositions du Code civil et qu'elles ne devraient pas moduler les droits et les obligations des parties impliquées en matière d'assurance afin de mieux protéger les copropriétaires. De plus, la déclaration ne devrait « *imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires, sauf celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation destination de l'immeuble et également* »³.

² Christine Gagnon, *La copropriété divise*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 2000, n. 152, pp. 113 à 117.

³ Voir article 1056 du C.c.Q.



D. L'offre d'assurance pour les syndicats de copropriété

Certains prétendent que les assureurs devraient être tenus d'offrir une couverture d'assurance pour tous les syndicats de copropriété et font le parallèle avec l'assurance automobile. Rappelons que le contexte dans lequel le législateur a demandé au *Groupement des assureurs automobiles* d'établir un mécanisme afin que tout propriétaire d'une automobile puisse trouver de l'assurance responsabilité est bien différent du contexte actuel en matière de copropriété.

Effectivement, en vertu de l'article 84 de la *Loi sur l'assurance automobile*:

« Le propriétaire de toute automobile circulant au Québec doit détenir, suivant la section II du présent chapitre, un contrat d'assurance de responsabilité garantissant l'indemnisation du préjudice matériel causé par cette automobile. »

Et ce contrat d'assurance doit offrir une couverture pour un montant minimum de **50 000 \$**. Au moment où le législateur adoptait cette disposition, c'est l'ensemble du régime d'assurance automobile qui était modifié notamment par la mise en place de la *Convention d'indemnisation directe* visant à limiter les recours subrogatoires à la suite d'un accident automobile. Ainsi, en vertu de l'article 116 de la *Loi sur l'assurance automobile*:

« Le recours du propriétaire d'une automobile en raison du préjudice matériel subi lors d'un accident d'automobiles ne peut, dans la mesure où la convention d'indemnisation directe visée dans l'article 173 s'applique, être exercé qu'à l'encontre de l'assureur avec lequel il a contracté une assurance de responsabilité automobile. »

Forcer un mécanisme d'accès à l'assurance copropriété ne réglerait en rien la situation actuelle. Si le problème n'est pas réglé à la base (construction déficiente, manque d'entretien, etc.) et que la fréquence des sinistres demeure aussi élevée, le « *fonds d'indemnisation* » de ce mécanisme pourrait ne pas suffire à payer les indemnités, et c'est le consommateur qui, ultimement, paiera la note.

Dans leur évaluation du risque, les assureurs considèrent l'ensemble de la déclaration faite par leurs assurés que ce soit pour un immeuble en copropriété ou pour tout autre type d'immeuble. Ils accompagnent leurs assurés afin de leur offrir la meilleure couverture possible et peuvent faire des recommandations quant à l'entretien et aux réparations à effectuer pour mitiger et prévenir les dommages, mais ce n'est pas leur rôle de les contraindre à le faire.



CONCLUSION

La copropriété a connu une popularité grandissante au cours des vingt dernières années. Ce type d'habitation correspond donc à un besoin des consommateurs et ne semble pas être en voie de disparaître. Le cadre juridique doit être revu afin d'assurer la pérennité du parc immobilier et protéger les copropriétaires. À cet égard, améliorer la qualité des constructions et garantir la suffisance des fonds nécessaires à l'entretien sont à la base d'une solution durable.

Cet exercice de révision a déjà été fait à deux reprises chez nos voisins de l'Ontario qui ont pris la décision d'encadrer la copropriété par une loi spécifique et ses règlements. Le BAC espère que la modification des dispositions du Code civil qui concernent la copropriété permettra un encadrement suffisamment contraignant pour rectifier la situation actuelle.

Même les grandes associations de copropriétaires et de syndicats de copropriété s'accordent à dire qu'ils n'arrivent pas à convaincre leurs membres d'effectuer un entretien préventif adéquat et de constituer un fonds de prévoyance suffisant pour s'acquitter de cette responsabilité. Une obligation légale plus claire de voir à ces deux aspects essentiels à la bonne gestion et à la pérennité du parc immobilier semble, pour le BAC, la seule solution envisageable.

Une meilleure compréhension par tous les intervenants est également essentielle pour la mise en œuvre des règles applicables qui devront être simples et précises. En ce qui concerne l'assurance et la responsabilité en cas de sinistre, c'est la loi et non les déclarations de copropriété qui devrait prévoir ces règles afin de mieux protéger les copropriétaires.

Le BAC est disponible pour discuter plus en détail des enjeux dont il est question dans le présent document et est confiant que des solutions peuvent être apportées aux problématiques sous-jacentes.

