

COPROPRIÉTÉ : NOUVELLE LÉGISLATION

LE GOUVERNEMENT DU QUÉBEC A ADOPTÉ AU PRINTEMPS 2020 DE NOUVELLES DISPOSITIONS EN LIEN AVEC L'ASSURANCE EN COPROPRIÉTÉ. VOICI LES ÉLÉMENTS IMPORTANTS À RETENIR.

SANCTION DU PROJET DE LOI N°41

Le 17 mars 2020, l'Assemblée nationale du Québec a sanctionné le PL 41¹. Certains articles de cette loi apportent des changements au Code civil du Québec (C.c.Q.) qui concernent spécifiquement l'assurance copropriété.

MODIFICATIONS AUX ARTICLES DU CODE CIVIL

Trois articles du C.c.Q. concernant la copropriété divise sont touchés par l'entrée en vigueur de cette loi :

ARTICLE 1073

Le troisième alinéa de cet article tel qu'il a été modifié par le PL 141 en décembre 2018 est à nouveau modifié par **le remplacement de** « Le gouvernement peut prévoir, par règlement, les critères selon lesquels une franchise est considérée comme déraisonnable. [...] » **par** « Le gouvernement peut, par règlement, déterminer des cas selon lesquels une franchise est considérée comme déraisonnable [...] ». Le nouvel article 1073, incluant cette modification, est entré en vigueur en même temps que le premier règlement sur la copropriété le 15 avril dernier.

Ce changement n'a pas d'impact immédiat en assurance, puisqu'aucune disposition ne prévoit ces cas. Toutefois, on peut s'attendre à ce qu'un règlement subséquent soit plus précis pour déterminer une franchise « déraisonnable » puisque ce règlement indiquera des cas plutôt que des critères.

ARTICLE 1074.2

Un **libellé est ajouté** à la fin du premier alinéa, soit « [...] et dans les cas prévus au présent code, le préjudice causé par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'il a sous sa garde ».

Par ce changement, le fardeau de la preuve est renversé dans certains cas. Par exemple, dans le cas d'une poursuite du syndicat contre un copropriétaire pour un dommage causé par un bien dont il a la garde, c'est le copropriétaire qui devra faire la démonstration qu'il n'a commis aucune faute pour pouvoir se dégager de sa responsabilité.

ARTICLE 1097

Un **cinquième point a été ajouté** pour indiquer quelles sont les modalités pour modifier la description des parties privatives qui est visée par l'article 1070. Il s'agit là d'une directive quant à la gestion de la description des parties privatives qui vient déterminer clairement la description à utiliser lors d'un règlement de sinistre.

¹ Loi concernant principalement la mise en œuvre de certaines dispositions des discours sur le budget du 17 mars 2016, du 28 mars 2017, du 27 mars 2018 et du 21 mars 2019.

NOUVEAU RÈGLEMENT

Le 15 avril 2020, le Règlement établissant diverses mesures en matière d'assurance des copropriétés divisées (Règlement) a été publié dans la Gazette officielle du Québec. Certains articles de ce Règlement viennent compléter des dispositions de la Loi n° 141² (PL 141) en apportant des précisions aux articles du Code civil du Québec (C.c.Q.) qui sont concernés.

Les articles du Règlement entreront en vigueur à différentes dates comme indiqué ci-après.

ARTICLE 1

RESPONSABILITÉ CIVILE POUR LES COPROPRIÉTAIRES

À compter du **15 octobre 2020**, le montant minimal d'assurance responsabilité civile que doit souscrire chacun des copropriétaires d'un immeuble en copropriété divisée est :

- de un million de dollars si l'immeuble comporte moins de 13 unités (résidentielles ou commerciales);
- de deux millions de dollars si l'immeuble comporte 13 unités ou plus.

Si la police d'assurance du copropriétaire est déjà en vigueur au 15 octobre 2020, il pourra attendre son prochain renouvellement avant de se conformer à cette disposition, mais après le 15 octobre 2021, l'article 1 sera applicable dans tous les cas.

ARTICLE 2

CONTRIBUTION AU FONDS D'AUTO ASSURANCE

À compter du **15 avril 2022**, la contribution minimale des copropriétaires au fonds d'auto assurance s'établit annuellement lorsque le syndicat détermine les sommes à verser au fonds de prévoyance. Le Règlement stipule la façon dont le fonds doit être capitalisé selon qu'il est inférieur ou supérieur à la moitié de la plus haute franchise prévue par les assurances souscrites par le syndicat.

Pour établir le montant du fonds d'auto assurance, on ne tient pas compte de la franchise applicable aux dommages causés par un tremblement de terre ou par une inondation si ces protections sont prévues au contrat d'assurance du syndicat.

ARTICLE 3

ÉVALUATION DU MONTANT D'ASSURANCE

À compter du **15 avril 2021**, seul un membre de l'Ordre professionnel des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ) peut être chargé d'évaluer le montant que l'assurance souscrite par le syndicat de copropriété doit prévoir afin de pourvoir à la reconstruction de l'immeuble détenu en copropriété divisée. L'article 1073 C.c.Q. stipule que ce montant doit être évalué au moins tous les cinq ans.

ARTICLE 4

RISQUES COUVERTS DE PLEIN DROIT

À compter du **15 avril 2021**, les risques qui seront couverts de plein droit comme prévu à l'article 1073 alinéa 3 sont les suivants : le vol, l'incendie, la foudre, la tempête, la grêle, l'explosion, les fuites et débordements d'installations sanitaires et d'appareils raccordés aux conduites de distribution de l'eau à l'intérieur du bâtiment, la grève, l'émeute ou un mouvement populaire, l'impact d'un aéronef ou d'un véhicule et les actes de vandalisme ou de malveillance.

Le BAC vous rappelle que la police ou un avenant peuvent indiquer expressément et en caractères apparents ceux de ces risques qui sont exclus. L'article 4 ne s'applique qu'à compter de l'expiration de la période de couverture de cette assurance, mais après le 15 avril 2022, l'article 4 s'appliquera dans tous les cas.

² Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières

OUTILS DU BAC SUR L'ASSURANCE EN COPROPRIÉTÉ