
**Mémoire sur le maintien de la réforme de 2018
en matière de copropriété**

Présenté à
Monsieur Eric Girard
Ministre des Finances
Gouvernement du Québec

Février 2022

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.

Pour mener à bien sa mission, le BAC :

- maintient des relations suivies avec le gouvernement, les consommateurs et toute autre partie concernée ;
- intervient dans des dossiers règlementaires et législatifs ;
- fait équipe avec le gouvernement et avec divers intervenants dans des initiatives de prévention ;
- informe le grand public en matière d'assurance, tant dans le quotidien qu'en situation de crise ;
- élabore des campagnes d'éducation et de sensibilisation à l'intention des consommateurs.

Le BAC est non seulement le porte-parole de l'Industrie, mais aussi un précieux partenaire pour les gouvernements, les intervenants du milieu de l'assurance de dommages et les consommateurs.

Bureau d'assurance du Canada

1981, avenue McGill College, bureau 620

Tour BNP Paribas

Montréal (Québec) H3A 2Y1

Février 2022

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	4
L'obligation d'assurance du syndicat	4
L'assurance de biens	4
▪ La Franchise	5
L'assurance responsabilité	5
Entorses aux principes d'assurance	6
Historique	6
Représentations des syndicats	8
▪ Mémoire de l'Association québécoise des gestionnaires en copropriété (AQGC)....	8
a. Responsabilité sans faute	8
b. Responsabilité contractuelle	9
c. Accès à la preuve	10
▪ Pétition demandant la modification de l'article 1074.2	11
▪ Étude détaillée du projet de loi n° 5	12
Solutions proposées par le BAC	13
CONCLUSION	14

INTRODUCTION

Au cours des derniers mois, des associations représentant les syndicats ont fait pression auprès du gouvernement afin de faire modifier l'article 1074.2 du Code civil du Québec (C.c.Q.), introduit par le PL 141 dans le cadre de la réforme en matière de copropriété. Cette réforme a pour objectif de protéger l'ensemble des copropriétaires, et même si les syndicats y voient des désavantages comparativement à la situation antérieure, il n'est pas justifié d'apporter des changements aussi rapidement.

Par la présente, le BAC désire répondre aux allégations des syndicats et rétablir les faits en ce qui a trait aux pratiques des assureurs. Malheureusement, dans certains cas, leurs demandes témoignent d'une incompréhension des principes de base en assurance.

En tenant compte de l'ensemble des principes applicables et de l'intérêt de tous les intervenants, le BAC est d'avis que cette réforme est appropriée, atteint ses objectifs et qu'il y a lieu de se donner du temps pour s'y adapter.

L'obligation d'assurance du syndicat

Afin de bien analyser la situation actuelle en lien avec l'article 1074.2 du C.c.Q., il y a lieu d'examiner les fondements de l'assurance en copropriété et ce qui a motivé le choix du législateur à cet égard.

Lors de la refonte du C.c.Q. de 1994, le ministre de la Justice a décidé d'imposer aux syndicats l'obligation d'assurer l'ensemble de l'immeuble, y compris les parties privatives afin de réduire le risque que l'assurance souscrite soit insuffisante. Une telle obligation permet au syndicat de reconstruire l'immeuble en cas de perte totale, même si un copropriétaire n'a pas assuré ou a mal assuré son unité. Cette obligation permet également de réparer l'immeuble en cas de perte partielle et d'éviter qu'un copropriétaire ne procède à une réparation par négligence ou par manque d'assurance et aggrave ainsi l'état général de l'immeuble au détriment de la collectivité.

Au moment de l'adoption des nouvelles dispositions du PL 141, après avoir étudié les autres alternatives et pour les mêmes raisons que celles évoquées par le ministre de la Justice en 1994, le gouvernement a décidé de conserver l'obligation d'assurance du syndicat, qui est à la base de l'assurance en copropriété. Cette obligation représente une part importante du budget des syndicats et les administrateurs cherchent à réduire les dépenses qui y sont liées en la déplaçant sur les épaules des copropriétaires individuellement.

Tant que les syndicats n'accepteront pas d'assumer leur obligation d'assurer l'immeuble en entier comme prévu par la loi, il y aura des irritants pour tous les intervenants.

De plus, le syndicat doit comprendre que le corollaire de l'obligation d'assurer l'immeuble est la responsabilité d'assumer les travaux de réparation même lorsque le montant de la franchise n'est pas atteint.

L'assurance de biens

L'assurance que doit souscrire le syndicat pour couvrir l'immeuble est une assurance de biens. Une telle assurance couvre les imprévus, les malchances, les dommages causés par un tiers et même les dommages qui surviennent à la suite d'un sinistre causé par la négligence de l'assuré. Ce qui ne sera pas couvert par l'assurance de biens c'est la faute intentionnelle. L'objectif d'une telle assurance est de procurer au

propriétaire une paix d'esprit pour les aléas de la vie qui peuvent survenir dans son habitation. Évidemment, l'assureur ne poursuivra pas son assuré pour récupérer les sommes qu'il lui a versées, mais, si un tiers est responsable, il sera subrogé dans les droits de son assuré et pourra lui réclamer le montant des dommages.

Il est important de souligner que, dans le cadre de la copropriété, c'est l'ensemble des copropriétaires qui sont assurés par l'assurance du syndicat pour protéger, entre autres, la partie immobilière des unités. C'est d'ailleurs eux qui paient la prime pour cette protection via les charges communes.

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, souscrira une assurance pour le protéger ou se prémunir des conséquences financières résultant de sa perte. Le législateur a octroyé au syndicat un intérêt d'assurance sur les parties privatives pour qu'il soit responsable de réparer le sinistre et conséquemment, l'a obligé à souscrire une assurance pour être en mesure de remplir cette obligation.

Dans ce contexte, le syndicat ne devrait pas pouvoir décider unilatéralement de se décharger de son obligation en la transférant au copropriétaire, alors que ce dernier est en droit de croire que son obligation d'assurance pour ses biens se limite à souscrire une assurance pour ne couvrir que les améliorations apportées à sa partie privative.

Chaque copropriétaire étant assuré pour sa partie immobilière par l'assurance souscrite par le syndicat, il ne souscrira pas une telle assurance de son côté et devrait donc bénéficier de la paix d'esprit que procure une assurance habitation et des bénéfices de la valeur à neuf de cette assurance.

- **La Franchise**

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 ce dernier. Le montant de la franchise aura un effet direct sur la prime, puisque l'assureur prendra un risque plus ou moins grand en transférant une partie de ce risque à l'assuré. En théorie, plus la franchise sera élevée, plus l'assuré sera porté à prendre des précautions pour limiter la réalisation du risque.

Dans le contexte de la copropriété, le risque que représente la franchise est une charge commune qui sera répartie entre tous les copropriétaires. Par exemple, à la suite d'un sinistre, si le montant de la franchise est de 50 000 \$ et que l'immeuble compte 100 unités, chacun des copropriétaires devra payer approximativement 500 \$ (ce montant sera ajusté en fonction de sa quote-part dans la copropriété). Si on fait le parallèle avec le propriétaire d'une maison unifamiliale, celui-ci devra assumer lui-même sa franchise, qu'elle soit de 500 \$ ou de 1000 \$ à la suite d'un sinistre ayant endommagé sa propriété.

Le PL 141 a d'ailleurs introduit l'obligation pour les syndicats de pourvoir un fonds d'auto-assurance pour ce risque et par le fait même, a confirmé la nature commune des frais liés à la franchise.

Afin de jouer son rôle de levier à la prévention, la franchise doit être un montant assumé par les copropriétaires et ne pas faire l'objet d'une assurance.

L'assurance responsabilité

Pour se protéger contre d'éventuelles poursuites, le copropriétaire doit souscrire une assurance responsabilité civile pour le préjudice causé par sa faute à autrui. Celle-ci le protégera financièrement

pour l'ensemble des actes de sa vie privée, mais habituellement pas pour les dommages aux biens dont il est propriétaire et sur lesquels il a un contrôle, puisqu'en principe c'est lui qui subit un préjudice lorsqu'ils sont endommagés et non un tiers.

La couverture est déclenchée lorsque le tiers lésé fait valoir son droit d'action. Dès lors, l'assureur prend en charge la réclamation et a l'obligation de défendre son assuré. Il examinera les prétentions du demandeur et fera enquête afin de déterminer si elles sont bien fondées légalement. L'assureur évaluera la preuve et déterminera si elle est suffisante pour démontrer que son assuré n'est pas responsable. Sinon, il laissera le syndicat poursuivre son assuré en justice et prendra fait et cause pour lui. Si l'assureur décide de proposer un règlement au syndicat, son offre tiendra compte du fait qu'en application de la protection responsabilité civile, il n'y a pas d'indemnisation en « valeur à neuf », comme c'est le cas en assurance de bien. Le montant offert tiendra compte de la valeur réelle des dommages au moment du sinistre et pourrait également tenir compte de la part de responsabilité du syndicat, le cas échéant, comme le ferait le tribunal s'il avait à prendre une décision dans le dossier.

Entorses aux principes d'assurance

En copropriété, l'intérêt d'assurance est déplacé sur les épaules du syndicat par le biais d'une fiction juridique. Cette entorse aux principes d'assurance entraîne plusieurs difficultés. C'est ainsi qu'on demande à l'ensemble des copropriétaires d'assumer collectivement la prime d'assurance qui pourra varier en fonction du bon ou du mauvais comportement des uns et des autres. On leur demandera également d'assumer ensemble la franchise et de procéder aux réparations requises dans une unité qui n'est pas la leur, alors qu'ils croient que leur voisin aurait pu faire quelque chose pour éviter le sinistre. C'est contre-intuitif, mais c'est la conséquence du choix de vivre en copropriété et c'est conforme à la décision du législateur prise dans le but d'assurer l'intégrité de l'immeuble et dans l'intérêt de la collectivité.

Le droit de poursuivre une personne pour les dommages subis dans sa propre habitation à la suite d'une malchance, d'une imprudence ou d'une négligence par celui ayant l'obligation d'assurer cette habitation, le syndicat, est également contraire aux principes d'assurance.

Historique

Le PL141 est entré en vigueur en décembre 2018. Des modifications majeures sont alors apportées au C.c.Q. en ce qui concerne la copropriété. Le législateur a notamment clarifié la responsabilité des parties en cas de sinistre à l'article **1074.2** :

« Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que par leur contribution aux charges communes... »

« ... sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute 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... » (Souligné ajouté le 17 mars 2020 – PL41)

« Est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa. »

Les précisions apportées par les nouvelles dispositions étaient nécessaires pour clarifier l'intention du législateur, car les syndicats envoyaient la facture des dommages non couverts aux copropriétaires chez qui un sinistre était survenu même lorsque ceux-ci n'étaient pas responsables. Ils se basaient alors sur la déclaration de copropriété pour imposer une responsabilité civile contractuelle sans faute au copropriétaire. On se retrouvait alors dans des situations où le copropriétaire devait payer les dommages causés par un tuyau ou encore un appareil ménager défectueux alors qu'il n'avait absolument rien à se reprocher quant à l'utilisation ou l'entretien de ces biens.

En matière contractuelle, la faute consiste plutôt en une inexécution totale ou partielle, ou encore en une exécution tardive ou une mauvaise exécution d'une obligation prévue au contrat, par exemple, exiger que l'installation d'une laveuse ou d'un lave-vaisselle soit effectuée par un plombier ou que le chauffe-eau soit remplacé tous les 10 ans.

Les assureurs notent que, malgré les précisions apportées, les syndicats continuent d'agir ainsi, prennent les copropriétaires en otage et retardent les réparations, ce qui peut contribuer à l'aggravation des dommages dans certains cas.

Avant la réforme, afin de répondre aux besoins des copropriétaires qui recevaient de telles factures pour des dommages survenus dans leur unité, les assureurs leur ont offert une protection pour couvrir cette situation. Cette assurance de biens couvrait, en dommages directs, les absences et insuffisances d'assurance (incluant la franchise) que le syndicat transférait au copropriétaire.

Or, on reprochait cette pratique aux assureurs, car elle créait des règles de répartition injustes et contraires à l'intention du législateur. En effet, les copropriétaires victimes d'un sinistre devaient faire une réclamation à leur assureur alors qu'ils n'avaient pas l'obligation d'assurer la partie immobilière et qu'au surplus, dans bien des cas, ils n'étaient pas responsables.

La solution mise en place par le gouvernement répond à cette préoccupation puisque :

- L'obligation du syndicat d'assurer tout l'immeuble est respectée dans la mesure où ce dernier a l'obligation de prendre en charge les réparations à la suite d'un sinistre et les sommes non couvertes par son assurance constituent une charge commune qui devra être répartie entre tous les copropriétaires ;
- C'est seulement lorsque le copropriétaire est *légalement responsable* qu'il devra payer les dommages s'ils sont inférieurs à la franchise ou s'il y a absence ou insuffisance d'assurance et, à cet égard, on a prévu l'obligation du copropriétaire de souscrire une assurance responsabilité pour se protéger contre ce type de poursuite ;
- De son côté, le syndicat a l'obligation de maintenir un fonds d'autoassurance équivalent à sa franchise la plus élevée (excluant celles des inondations et tremblements de terre), de façon à pouvoir effectuer les réparations rapidement à la suite d'un sinistre et remettre en état les biens qu'il avait l'obligation d'assurer.

À la suite de l'adoption de l'article 1074.2, les changements apportés aux formulaires d'assurance des copropriétaires ont fait en sorte qu'on passait d'une indemnisation en **dommage directe** à l'application d'une **assurance responsabilité civile** de manière à respecter les principes légaux établis.

Un enjeu demeure, comme dans tous les cas où un dommage est causé : la responsabilité n'est souvent pas simple à déterminer. Malgré la présomption de faute qui pèse sur les épaules du gardien du bien, ce dernier pourra démontrer qu'il n'a commis aucune faute pour se dégager de sa responsabilité.

Autrement, il s'agirait de responsabilité sans faute et sans égard à la responsabilité et c'est précisément ce qu'on voulait éviter en adoptant l'article 1074.2.

On bénéficie d'une abondante jurisprudence en matière de responsabilité civile qui devrait faciliter l'appréciation du comportement des copropriétaires qui doivent, comme tous les autres citoyens, se comporter en bon père de famille de façon à ne pas causer de préjudices à autrui.

Notons également que la situation est similaire pour le locateur qui devra s'occuper de la réparation de son immeuble si un sinistre survient dans un logement, évaluer si un de ses locataires ou une autre personne est légalement responsable des dommages (fabricant, vendeur ou autre fournisseur de service) et engager les poursuites judiciaires appropriées, le cas échéant.

Le BAC est d'avis que les dispositions adoptées par le gouvernement n'ont pas à être modifiées. Elles permettent de répondre aux enjeux identifiés sans trop heurter les principes de base en matière d'assurance, de responsabilité civile et de copropriété.

Il s'agit de changements importants dans les façons de faire et il faut du temps aux différents acteurs pour s'adapter.

Représentations des syndicats

Depuis l'entrée en vigueur de l'article 1074.2, les syndicats manifestent beaucoup d'insatisfaction. Ils prétendent que les assureurs des copropriétaires refusent systématiquement de payer pour les dommages causés par les biens dont leur assuré a la garde.

Cette affirmation est mal fondée. Elle résulte d'une mauvaise compréhension de l'assurance responsabilité et des modifications apportées aux polices d'assurance à la suite de l'adoption des nouvelles dispositions. De plus, selon les membres du BAC qui sont directement impliqués dans les réclamations, les dossiers litigieux ne sont pas aussi nombreux qu'on le prétend.

Les syndicats ont réalisé qu'ils devraient désormais assumer leur franchise comme tous les autres assurés dans le monde, ce qui les déçoit.

▪ Mémoire de l'Association québécoise des gestionnaires en copropriété (AQGC)

Le 9 novembre 2021, l'Association québécoise des gestionnaires en copropriété (AQGC) a transmis un mémoire au ministère des Finances et au ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. Le BAC souhaite souligner certaines des inexactitudes qu'on retrouve dans ce mémoire.

a. Responsabilité sans faute

Le BAC désire souligner qu'il n'y a jamais eu de régime d'assurance de responsabilité sans faute en matière de copropriété au Québec. Comme expliqué plus haut, les assureurs indemnisaient les copropriétaires en vertu de la section dommages directs aux biens et non en vertu de la section responsabilité civile. Cette protection avait été développée en réponse à la pratique des syndicats de faire supporter le sinistre par les copropriétaires chez qui le sinistre était survenu, même en l'absence de responsabilité contractuelle ou extracontractuelle.

La clause de la section *garantie A – Habitation et améliorations* de la police suggérée par le BAC (Garantie A-3) se lisait comme suit :

« Nous couvrons : (...)

Les parties immobilières de votre **partie privative**, à l'exclusion des améliorations.

La présente garantie ne s'applique qu'en cas d'insuffisance des assurances du **syndicat** ou en l'absence de telles assurances.

Les assureurs n'ont donc pas changé leur attitude ou leur position, ils ont adapté leur police croyant que les syndicats respecteraient dorénavant les dispositions législatives qui ne laissent plus de place à interprétation. Le législateur est clair : la franchise, les absences et les insuffisances d'assurance sont des charges communes et doivent être réparties entre tous les copropriétaires, et il revient au syndicat de prendre en charge les réparations. Pourtant, de nombreux syndicats continuent de prendre les copropriétaires en otage et font traîner les réparations en attendant d'être payés par l'assureur de ces derniers, alors qu'il n'y a pas d'entente sur la responsabilité. Certains vont même jusqu'à enregistrer des hypothèques légales sur l'unité du copropriétaire dont la responsabilité n'est pas démontrée pour faire pression sur lui. Cette pratique illégale peut porter préjudice au copropriétaire, notamment lors d'une transaction immobilière telle que la vente de son unité.

L'AQGC recommande au gouvernement d'établir un régime de responsabilité sans faute pour les syndicats. D'une part, il y a lieu de se demander pourquoi les syndicats devraient bénéficier d'un tel régime qui n'existe pas pour les autres personnes morales. D'autre part, en quoi un tel régime serait-il équitable envers les copropriétaires ? Ne perdons pas de vue que ces derniers subissent un préjudice, car leur unité est endommagée et que la police souscrite par le syndicat qui couvre cette même unité devrait leur procurer une paix d'esprit au même titre que le propriétaire occupant qui assure son habitation. Donc, non seulement, on permettrait à celui qui a souscrit une assurance en sa faveur de le poursuivre, mais le copropriétaire n'aurait même pas la possibilité de démontrer qu'il n'a commis aucune faute.

Aussi, soulignons que la garantie A-3 citée précédemment couvrait uniquement les dommages à l'unité du copropriétaire, puisqu'elle se retrouvait dans la section assurance de biens de la police alors que la responsabilité sans faute requise par l'AQGC le rendrait possiblement responsable des dommages à tout l'immeuble. Une telle responsabilité aurait nécessairement un impact sur l'accès des copropriétaires à une assurance à un prix raisonnable, notamment pour ceux qui habitent dans les grandes tours d'habitation.

b. Responsabilité contractuelle

D'abord, il y a lieu de se questionner sur la possibilité qu'avaient les syndicats, par le biais des déclarations, de déterminer qu'un copropriétaire était responsable du seul fait que le bien à l'origine du sinistre était sa propriété ou sous sa garde.

Les copropriétaires signataires de la déclaration n'ont pas toujours les connaissances juridiques pour comprendre l'ensemble des engagements auxquels ils souscrivent en étant liés par la déclaration et, au surplus, ils n'ont pas la possibilité de négocier ces termes et conditions. En ce sens, la déclaration s'apparente à un contrat d'adhésion.

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. (Nos soulignés).

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

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.

Ainsi, le BAC est d'avis qu'afin de mieux protéger les copropriétaires, les déclarations de copropriété ne devraient pas réinventer les règles du C.c.Q. ni en matière de responsabilité civile ni en ce qui concerne les droits et les obligations des parties impliquées dans une réclamation d'assurance.

Par ailleurs, comme le mentionne l'AQGC dans son mémoire, il était possible d'adopter des clauses dans la déclaration pour inciter les copropriétaires à la prudence et par le fait même, faciliter la démonstration de leur responsabilité lorsqu'ils font défaut de rencontrer leurs obligations contractuelles (par exemple, faire appel à un plombier qualifié pour l'installation d'une laveuse ou remplacer leur chauffe-eau aux 10 ans). Ces clauses ne sont pas créatrices de droit, mais favorisent la prévention des sinistres et permettent d'établir l'utilisation que les copropriétaires veulent faire de l'immeuble.

Il est toujours possible selon le BAC d'adopter de telles dispositions et elles devraient être encouragées, car elles pourraient effectivement faciliter la réclamation du syndicat contre le copropriétaire à la suite d'un sinistre.

c. Accès à la preuve

Dans son mémoire, l'AQGC prétend que le syndicat n'a pas accès à la preuve et que conséquemment, ils ne sont pas en mesure de démontrer la responsabilité du copropriétaire. Selon le BAC, il s'agit d'un faux problème.

De la même façon qu'ils donnent accès à leur assureur ou à l'assureur du syndicat à la suite d'un sinistre, les copropriétaires donneront accès au syndicat qui sera chargé de la réparation. S'il s'agit d'un enjeu pour certains, la déclaration devrait prévoir cet accès. De la même façon, la déclaration pourrait prévoir que le copropriétaire doit communiquer au syndicat sur demande toute l'information pertinente à

l'enquête sur les causes du sinistre, de même que les ententes avec des fournisseurs de service ou de produit possiblement défectueux.

Nous rappelons que les propriétaires d'immeuble à logement se retrouvent exactement dans la même situation lorsqu'un sinistre émane d'un appartement loué et que les dommages sont causés par un appareil ménager acheté et installé par le locataire.

Syndicat-assureurs

Les syndicats répètent qu'ils ne sont pas des assureurs et que les membres du conseil d'administration ne possèdent ni les compétences ni le temps pour régler eux-mêmes des sinistres. Pourtant, tous les autres assurés (particuliers et entreprises) doivent également prendre en charge les réparations à leur immeuble rendues nécessaires à la suite d'un sinistre non couvert ou à des dommages graduels, lesquels ne sont généralement pas couverts par l'assurance. Malheureusement, les événements dommageables ne sont pas toujours assurés ou assurables.

Dans ces cas, afin de pallier le fardeau des administrateurs, la déclaration de copropriété pourrait prévoir l'obligation des copropriétaires de collaborer avec eux afin de les supporter dans les différentes tâches à accomplir. Comme la majorité des propriétaires d'habitation ou d'entreprise, les administrateurs de syndicats ne sont pas experts en matière de construction ou de réparation immobilière et il faudra parfois mandater un entrepreneur spécialisé qui prendra les travaux en charge.

▪ **Pétition demandant la modification de l'article 1074.2**

Une pétition demandant la modification de l'article 1074.2 a été publiée sur le site de l'Assemblée nationale. La modification demandée vise à permettre aux syndicats d'engager la responsabilité civile des copropriétaires responsables en vertu de leur déclaration de copropriété.

La modification demandée est la suivante :

*« Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que par leur contribution aux charges communes sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute 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 **selon ce qui est prévu à la déclaration de copropriété.***

« Est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa. »

Pour toutes les raisons mentionnées précédemment, le BAC est d'avis qu'il serait complètement inapproprié que le syndicat ait le pouvoir de déterminer par le biais de la déclaration les situations dans lesquelles les copropriétaires sont responsables.

Le BAC recommande au gouvernement de considérer les éléments suivants dans sa prise de décision :

- Modifier l'article 1074.2 C.c.Q. qui est au cœur de la réforme constituerait un retour en arrière important. L'objectif de l'article est d'éviter que le copropriétaire soit tenu de payer des dommages à la partie immobilière de l'immeuble à la suite d'un sinistre lorsqu'il n'est pas

responsable, puisque c'est le syndicat qui a l'obligation de souscrire une assurance pour cette partie ;

- Les syndicats y trouveraient peut-être leur compte, mais pas les copropriétaires qui n'ont aucun pouvoir de négociation quant aux termes et conditions de la déclaration et qui auraient un accès plus limité à l'assurance ;
- La franchise est la partie des dommages assumée par l'assuré et constitue un levier à la prévention. Elle devra donc ultimement être assumée par un copropriétaire ou par l'ensemble des copropriétaires (charge commune) ;
- La modification requise pourrait même inciter certains syndicats à opter pour une franchise plus élevée à leur propre contrat, de façon à économiser sur leur prime, sachant qu'ils pourront la récupérer auprès d'un copropriétaire, simplement sur la base des dispositions de leur déclaration de copropriété ;
- L'assurance du copropriétaire ne couvrira pas la responsabilité contractuelle lorsque le copropriétaire ne contrevient à aucun de ses engagements. Il s'agirait de responsabilité sans faute et donc d'indemnisation volontaire. Certaines polices contiennent ce type de garantie, mais le montant accordé est limité et sujet à certaines conditions ;
- Si la proposition de l'AQGC est acceptée, cela permettrait au syndicat de faire indirectement ce qu'il ne peut pas faire directement, soit de transférer au copropriétaire l'obligation d'assurance sur les parties immobilières ;
- L'obligation de l'assureur en vertu de la police de responsabilité civile du copropriétaire est de payer les dommages si la responsabilité de son assuré est engagée. Elle n'est pas de prendre en charge la réclamation en réparant ou remplaçant les biens endommagés.

▪ **Étude détaillée du projet de loi n° 5**

Lors de l'étude détaillée du projet de loi n° 5 (PL5), *Loi donnant suite à des mesures fiscales*, la députée de Vaudreuil avait l'intention de proposer des modifications à l'article 1074.2 C.c.Q. pour répondre aux préoccupations de syndicats. Après discussions, il a été convenu que le ministère consulterait les parties prenantes et proposerait des solutions.

Le BAC désire souligner qu'il est important d'examiner la situation de très près, car le fait de changer quelques mots ne règlera pas la situation et risquerait plutôt de la compliquer. Il faudra changer les mentalités pour observer un réel changement. Ce sera problématique tant que la collectivité n'acceptera pas que de vivre ensemble et d'être tous assurés en vertu de la même police (en partageant la prime et la franchise en cas de sinistre) implique de ne pas systématiquement chercher un coupable parmi les copropriétaires. Par exemple, les cas qui sont rapportés concernant les cabinets d'aisances qui débordent parce qu'un tuyau est bloqué par du papier de toilette devraient-ils être amenés systématiquement devant les tribunaux par les syndicats ? Y a-t-il toujours négligence ? Veut-on vraiment qu'un copropriétaire chez qui survient un tel dommage soit tenu automatiquement responsable, même lorsqu'on ne sait pas dans quelle unité il y a eu mauvaise utilisation du cabinet d'aisances ?

La solution mise de l'avant par le ministère des Finances a été longuement réfléchie et constitue une bonne avenue qui nécessite, comme tout autre changement, une période de transition.

La situation n'est pas parfaite, car elle nécessite des adaptations, mais elle est moins catastrophique que ce que prétendent les syndicats. Il y a très peu de jurisprudence jusqu'à présent et la grande majorité des décisions ont été rendues par la Division des petites créances de la Cour du Québec (DPCCQ). Il faut laisser aux tribunaux le temps d'interpréter et d'appliquer la loi dans différentes situations, de façon à ce qu'il y ait moins d'incertitude quant aux obligations et responsabilités de toutes les parties impliquées et conséquemment, moins de litiges.

Le BAC est d'avis que certaines avenues non législatives doivent être explorées avant d'apporter une autre fois des modifications à l'article 1074.2

Solutions proposées par le BAC

1. Que les syndicats prévoient des dispositions dans leur déclaration ou règlement interne obligeant les copropriétaires à collaborer avec les administrateurs lorsque le sinistre provient de leur unité en leur donnant accès aux biens et aux lieux endommagés et en leur communiquant l'information dont ils disposent en lien avec le sinistre ;
2. Que les déclarations de copropriété précisent le comportement attendu des copropriétaires en ce qui concerne l'utilisation des lieux, ou d'appareils ménagers susceptibles de causer des dommages ;
3. Que le BAC produise des outils de gestion des risques simples et faciles à utiliser qui pourront être mis à la disposition des copropriétaires par les syndicats, par exemple, un guide de prévention des sinistres ;
4. Que le BAC produise de l'information à l'attention des syndicats pour améliorer leur compréhension de l'assurance bien et responsabilité ainsi que du processus de règlement des sinistres pour ces deux lignes d'assurance ;
5. Qu'un canal de communication formel soit établi en cas de mésentente entre l'assureur du copropriétaire et le syndicat pour tenter de trouver un terrain d'entente ou afin que l'assureur explique au syndicat les raisons pour lesquelles il considère que son assuré est non responsable. Un agent de liaison (personne dédiée et spécialisée en copropriété) serait nommé par l'assureur à cette fin.

Le BAC a examiné avec attention la possibilité d'établir un processus d'arbitrage pour les recours permis par l'article 1074.2 et conclu qu'il entraînerait beaucoup plus de désavantages que d'avantages :

- Un tel processus réduirait possiblement le délai pour obtenir une décision, mais il n'entraînerait pas de diminution du nombre de dossiers litigieux ;
- Les honoraires des arbitres seront souvent trop élevés par rapport aux sommes en jeu ;
- La Cour des petites créances offre déjà 3 heures de médiation gratuite ;
- La jurisprudence établie par les tribunaux contribue à préciser l'application des nouvelles dispositions alors que les décisions arbitrales ne sont pas rendues publiques et ne créent pas de précédent.

Le BAC a également examiné comment la législation actuelle pourrait être modifiée pour améliorer la situation tout en conservant les principes de base établis par la Réforme et n'a identifié aucune solution appropriée. Les règles en vigueur à l'heure actuelle sont cohérentes ; y apporter des modifications « à la pièce » aura pour effet soit de déplacer le problème ou d'en créer de nouveaux.

Si malgré tout, le gouvernement décide de modifier les règles actuelles dès maintenant, le BAC souhaite collaborer à leur élaboration.

CONCLUSION

Au cœur du problème, la dynamique même de la copropriété : plusieurs personnes ayant des moyens différents et des façons de vivre différentes sont réunies sous un même toit et doivent souscrire collectivement une assurance au bénéfice de tous, de manière à protéger l'ensemble de leur patrimoine. Il n'y aura pas de solution facile et tous doivent collaborer pour y arriver.

Rappelons que ce qui a motivé la réforme de l'encadrement en matière de copropriété est la qualité de construction déficiente et le manque d'entretien chronique du parc immobilier des copropriétés, une situation qui a mené à une hausse de la sinistralité. Les nouvelles règles favorisent une prise en charge commune de l'entretien et de la prévention, puisque chacun doit assumer une part de la franchise qui est liée à la sinistralité. La franchise devient complètement inefficace si elle est payée à tout coup par un assureur. Il ne faut donc pas revenir en arrière, surtout lorsqu'on sait que la sinistralité ne s'est pas encore améliorée.

Le BAC est convaincu que les règles actuelles sont appropriées et que le temps permettra aux parties de s'y adapter. Adoptées à la fin 2018 et modifiées en 2020, elles n'ont pas eu le temps de faire leurs preuves. Le BAC convient que certaines mises au point doivent être effectuées, tant du côté des assureurs que des syndicats, car les concepts applicables en assurance de la copropriété sont complexes et l'adaptation à de nouvelles règles n'est jamais facile. Il faut continuer à informer et à former les représentants en assurance, les syndicats et les copropriétaires. Le gouvernement ne doit pas changer les règles uniquement parce qu'elles ne conviennent pas à certains sans compter que les modifications requises pourraient avoir un impact sur l'accès à l'assurance par les copropriétaires. En modifiant les règles à la pièce, sans revoir les principes de base, le risque est de créer davantage de problèmes que d'en régler.

Le BAC est disposé à travailler avec tous les intervenants pour améliorer la situation et s'engage à participer à la mise en œuvre des solutions proposées dans le présent mémoire.