



**Regroupement
des gestionnaires
et copropriétaires
du Québec**
rgcq.org

Consultation préalable à la proposition d'un règlement relatif à l'assurance des copropriétés

Commentaires et observations

Présentés au ministère des Finances du Québec

1^{er} novembre 2018

Table des matières

À propos du RGCQ.....	3
Introduction.....	3
1. Quel devrait être le montant obligatoire minimal de l'assurance responsabilité envers les tiers pour chaque copropriétaire pour l'application de l'article 1064.1?	4
2. Selon quelles modalités devrait être établie la contribution minimale des copropriétaires au fonds d'auto-assurance prévu dans l'article 1072?	5
Montant du fonds d'auto-assurance	5
Questions relatives au plafonnement du fonds	5
Délai de constitution et modalités de cotisation.....	6
3. De quels ordres professionnels les membres devraient-ils être désignés pour faire l'évaluation du montant nécessaire à la reconstruction de l'immeuble exigée à l'article 1073?	7
4. Le gouvernement devrait-il exercer dès maintenant le pouvoir, prévu à l'article 1073, de déterminer les critères, éventuellement modulés par catégorie de bâtiment, selon lesquels une franchise est considérée comme déraisonnable?	8
Opportunité de déterminer les critères d'une franchise raisonnable.....	8
Comment déterminer le caractère raisonnable d'une franchise	8
5. Quels risques devraient être couverts de plein droit par le contrat d'assurance du syndicat à moins d'une mention contraire en vertu de l'article 1073? Des modulations par catégorie de bâtiment sont-elles à prévoir?	10
6. Le gouvernement devrait-il exercer dès maintenant le pouvoir, prévu à l'article 1075, de déterminer les critères permettant de qualifier une perte comme importante? Si oui, quels seraient ces critères?.....	11
Conclusion.....	12
Synthèse des recommandations	13

À propos du RGCQ

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.

La structure repose sur un concept de coopératives, le RGCQ compte trois chapitres dans autant de régions, soit Montréal, Québec et Gatineau. Ces dernières sont chapeautées par un siège social (RGCQ provincial), au sein duquel a été élu un conseil d'administration. Formé de membres appartenant aux chapitres, ce conseil assume la coordination de leurs activités communes.

Introduction

Le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) a pris connaissance du document de consultation préalable à la proposition d'un règlement relatif à l'assurance des copropriétés diffusé par le ministère des Finances du Québec.

Pour le RGCQ comme pour le gouvernement et les autres acteurs du domaine, l'enjeu est de taille et les écueils sont nombreux. Il s'agit avant tout de mettre fin à une situation problématique tant pour les syndicats de copropriétaires que pour les assureurs. Pour ce faire, il est important de responsabiliser ces deux parties, limiter le fardeau financier pour les copropriétaires québécois et changer les pratiques et les mentalités dans les copropriétés problématiques.

Les réponses du RGCQ à cette consultation tentent d'apporter des solutions pratiques et flexibles aux questions posées par le ministère, tout en soulevant des points de discussion importants. Étant donné la nouveauté des mesures proposées, leurs effets devraient être évalués régulièrement pour s'assurer qu'elles atteignent les objectifs visés. La souplesse qu'offre l'adoption par règlement nous permettra d'éviter de potentiels effets indésirables.

Avant de répondre directement aux questions posées dans le cadre de cette consultation, le RGCQ tient à rappeler quelques points présentés dans le mémoire déposé le 28 août 2017, au moment des consultations sur les articles du projet de loi 141.

Tout d'abord, et en saluant le travail et l'initiative du ministère des Finances, le RGCQ renouvelle son appel à une réforme globale du droit de la copropriété, qui doit passer par une loi particulière, afin de répondre aux défis que rencontre ce mode d'habitation. Une refonte ambitieuse et complète est nécessaire pour sécuriser la situation des centaines

de milliers de québécois qui ont choisi de vivre en copropriété et pour assurer la pérennité de ce parc immobilier récent et précieux pour l'aménagement du territoire.

Parmi les aspects oubliés du projet de loi et du règlement associé, le RGCQ souligne à nouveau que la situation des copropriétés par phase doit être clarifiée. Une partie importante du mémoire déposé le 28 août 2017 y était consacrée et la loi adoptée le 13 juin dernier n'apporte pas de réponse à ces questions. Cette situation est problématique pour un nombre croissant de copropriétés québécoises, ce mode de développement étant prisé par les promoteurs immobiliers.

Par ailleurs, le RGCQ réalise d'importants efforts de diffusion et de vulgarisation des évolutions législatives et réglementaires auprès de ses membres et du public en général. Il serait bienvenu que le gouvernement appuie et soutienne ces initiatives afin de s'assurer d'une bonne compréhension et d'une application efficace des nouvelles mesures.

1. Quel devrait être le montant obligatoire minimal de l'assurance responsabilité envers les tiers pour chaque copropriétaire pour l'application de l'article 1064.1?

Aujourd'hui, le montant minimal de l'assurance responsabilité envers les tiers prévu dans les déclarations de copropriété est souvent de un million de dollars. Ce seuil a été longtemps considéré comme suffisant pour répondre aux besoins des copropriétaires, mais il tend à être dépassé.

Un copropriétaire responsable d'un sinistre de grande envergure – on peut penser à un dégât d'eau au 17^e étage d'une tour, qui toucherait de nombreuses unités – peut se voir réclamer des sommes bien supérieures à un million de dollars. Néanmoins, des situations comme celle-ci sont relativement rares et il est difficilement justifiable d'imposer à tous les copropriétaires une couverture excessive pour répondre à une poignée de cas particuliers.

Malgré cela, le nombre de sinistres et le montant des réclamations augmentent. Les copropriétaires fautifs peuvent être poursuivis et faire face à une insuffisance d'assurance, aux conséquences parfois dramatiques. Pour ces raisons, le RGCQ recommande déjà à ses membres de se doter d'une assurance responsabilité d'au moins deux millions de dollars. Ce montant permet de couvrir la plupart des situations et n'engendre pas de surcoût trop important pour les particuliers. Ce seuil devrait être réévalué cinq ans après l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation ou lorsque les conditions l'exigent.

Si le règlement prévoit un seuil minimal à un million de dollars, il est possible que de nombreux copropriétaires ne disposent pas d'une couverture suffisante, mais qu'ils ne le sachent pas et qu'ils aient un sentiment de fausse sécurité puisqu'ils respecteront la prescription réglementaire.

Le règlement pourrait prévoir un mécanisme de calcul du montant de la couverture minimale, en fonction de critères relatifs à l'immeuble. Cependant, ces critères seraient nécessairement imparfaits et il est difficile d'établir une formule adéquate en se référant à la valeur assurable de l'immeuble ou au nombre d'unités de la copropriété par exemple.

Recommandation 1.

Le RGCQ recommande de fixer un seuil minimal de deux millions de dollars pour l'assurance responsabilité envers les tiers de chaque copropriétaire.

2. Selon quelles modalités devrait être établie la contribution minimale des copropriétaires au fonds d'auto-assurance prévu dans l'article 1072?

Cette question comporte trois volets, auxquels nous allons répondre successivement : quel devrait être le montant prévu au fonds d'auto-assurance; comment assurer une équité intergénérationnelle en cas de plafonnement du fonds; et comment organiser les contributions des copropriétaires.

Dans tous les cas, il est impossible de dissocier le fonds d'auto-assurance de la notion de franchise raisonnable. Nos réponses partent du principe que les franchises du syndicat seront raisonnables, selon les lignes directrices que nous développerons plus loin.

Montant du fonds d'auto-assurance

Tout d'abord, le ministère indique que le fonds pourrait être pleinement provisionné une fois atteint un montant total de deux fois le montant de la franchise par sinistre de l'assurance couvrant le bâtiment. Nous pensons que cette définition peut être précisée pour répondre plus efficacement aux situations vécues en copropriété.

De manière générale, il est rare qu'un syndicat ait à effectuer deux réclamations la même année, tous sinistres confondus. De plus, beaucoup de sinistres représentent des montants modestes et ne sont pas réclamés à l'assureur. Par ailleurs, les franchises sont nombreuses et variables pour les syndicats de copropriétaires, en fonction du type de sinistre couvert. Par conséquent, prévoir une limite incluant la franchise pour chacun des sinistres implique une somme d'argent conséquente, supérieure aux besoins réels des copropriétés. Le syndicat n'aura jamais besoin de déboursier deux fois la franchise pour tremblement de terre, incendie et dégâts d'eau dans un laps de temps réduit.

Il est aussi important de garder à l'esprit qu'il s'agit d'une nouvelle charge financière pour les copropriétaires, dont les effets concrets ne sont pas encore chiffrés. Il convient donc d'adopter une attitude prudente sur les contributions des copropriétaires, quitte à ajuster les sommes à la hausse dans quelques années.

Il nous paraît donc plus pertinent de retenir une limite d'une fois la franchise la plus élevée. Cela permet de répondre à un volume réaliste de réclamations, sans imposer un fardeau supplémentaire trop important aux copropriétaires québécois. Cette limite devrait être réévaluée cinq ans après l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation ou lorsque les conditions l'exigent.

Questions relatives au plafonnement du fonds

Que faire lorsque le plafond du fonds d'auto-assurance est atteint? Le fonds d'auto-assurance présente sur ce point une différence fondamentale avec le fonds de prévoyance. Les cotisations pour ce dernier ne cessent jamais, puisque les sommes sont réparties sur la durée, en fonction de travaux prévisibles, et que la loi prévoit un minimum

obligatoire par année. Dans le cas du fonds d'auto-assurance, au contraire, en retenant un plafond d'une fois le montant de la franchise la plus élevée, les cotisations pourraient rapidement s'arrêter.

Cela pose un problème d'équité intergénérationnelle que ne présente pas le fonds de prévoyance. Si le fonds n'est pas utilisé pendant une longue période de temps et que plusieurs copropriétaires se succèdent, seul le premier aura cotisé et paiera pour des sinistres dont il ne sera pas responsable. Il s'agit d'une situation bien différente du fonds de prévoyance où on peut considérer, surtout lorsque les cotisations sont bien calculées, que chacun contribue à mesure de l'usure du bâtiment pendant qu'il a été copropriétaire.

Étant donné que la loi attribue au fonds d'auto-assurance les mêmes caractéristiques que le fonds de prévoyance, une fois les sommes cotisées, elles appartiennent au syndicat et ne peuvent être transférées au moment d'une transaction pour apporter une plus-value au copropriétaire cotisant.

Encore une fois, si l'on retient la qualification de franchise raisonnable, le manque d'équité que nous soulignons sera limité, mais l'enjeu sera majeur si les franchises sont peu ou pas régulées.

Prenons l'exemple d'un triplex en copropriété divise qui dispose actuellement d'une franchise de 15 000 \$ pour les dégâts d'eau. En suivant le principe d'un fonds d'auto-assurance plafonné à une fois la franchise la plus élevée, chaque unité devra cotiser 5 000 \$ au fonds. En cas de transaction, si le fonds de franchise est complet et non-utilisé, le copropriétaire vendeur devra faire une croix sur la totalité de cette somme. Cette situation est à la fois injustifiable pour les vendeurs et beaucoup trop lourde financièrement pour tous les copropriétaires. Il est donc indispensable de définir une franchise raisonnable pour aller de pair avec le fonds d'auto-assurance.

Délai de constitution et modalités de cotisation

Enfin, comment organiser les cotisations des copropriétaires au fonds d'auto-assurance? Si les franchises, et donc les sommes à cotiser, sont raisonnables, on peut imaginer un délai de constitution du fonds plutôt rapide. Cette option serait la meilleure pour les syndicats de copropriétaires puisque cela leur permettrait de disposer d'un fonds fonctionnel dans les meilleurs délais.

Néanmoins, il convient là encore de minimiser le fardeau des copropriétaires pour que le fonds d'auto-assurance ne soit pas vécu comme une sanction supplémentaire pour les copropriétés qui doivent non seulement payer une franchise à partir du fonds, puis le renflouer ensuite.

Le RGCQ propose que les syndicats de copropriétaires constituent et remplissent leur fonds d'auto-assurance dans un délai de trois ans, en répartissant les cotisations également dans le temps et selon les valeurs relatives détenues par chaque copropriétaire. Cette durée est un bon compromis pour permettre à la fois de cotiser à un rythme abordable pour les copropriétaires, mais aussi de disposer d'un fonds fonctionnel rapidement.

À chaque sinistre impliquant un paiement à partir du fonds, le syndicat disposerait de deux ans pour renflouer le fonds d'auto-assurance. Si le fonds est entièrement utilisé, le

syndicat doit le reconstituer dans un délai de trois ans. En cas de nouveau paiement de franchise pendant cette période de reconstitution du fonds, le délai sera prolongé à partir de la date du dernier paiement.

Au cas où le montant de la franchise la plus élevée augmenterait, le syndicat disposerait aussi de deux ans pour contribuer la différence. Au cas où ce montant baisserait, les sommes cotisées en surplus resteraient affectées au fonds d'auto-assurance et serviraient en cas de sinistre.

Recommandation 2.

Fixer le plafond du fonds d'auto-assurance au montant de la franchise la plus élevée.

Recommandation 3.

Prévoir un délai initial de trois ans pour constituer et atteindre le plafond du fonds d'auto-assurance.

Recommandation 4.

Prévoir un délai de deux ans pour renflouer le fonds d'auto-assurance après chaque paiement de franchise. Si le fonds est épuisé, prévoir un délai de trois ans pour renflouer complètement le fonds. Ces délais seront réinitialisés en cas de nouveau paiement pendant la période de reconstitution du fonds.

Recommandation 5.

Répartir les cotisations des copropriétaires pour le fonds d'auto-assurance également dans le temps, selon le délai prévu (deux ou trois ans) et en fonction de la valeur relative de chaque unité.

3. De quels ordres professionnels les membres devraient-ils être désignés pour faire l'évaluation du montant nécessaire à la reconstruction de l'immeuble exigée à l'article 1073?

Les membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec semblent bien placés pour effectuer cette tâche, étant donné qu'ils ont déjà développé des normes de pratique autour de l'évaluation du coût de reconstruction des immeubles.¹

Les membres de plusieurs autres ordres professionnels ou associations professionnelles pourraient également être désignés pour procéder à cette évaluation. Le RGCQ ne se prononce pas quant à savoir quels professionnels ont les compétences nécessaires pour évaluer le montant nécessaire à la reconstruction de l'immeuble.

¹ Voir norme 13 *L'acte d'évaluation aux fins d'assurance*, [accessible en ligne](#).

4. Le gouvernement devrait-il exercer dès maintenant le pouvoir, prévu à l'article 1073, de déterminer les critères, éventuellement modulés par catégorie de bâtiment, selon lesquels une franchise est considérée comme déraisonnable?

Opportunité de déterminer les critères d'une franchise raisonnable

La notion de franchise raisonnable est l'une des pierres angulaires de cette réforme. À l'inverse de l'Ontario, où le législateur a laissé le soin aux juges de trancher cette question, le RGCQ est d'avis qu'une définition claire devrait être apportée au Québec pour deux raisons principales.

Tout d'abord, le succès et l'acceptabilité du fonds d'auto-assurance dépendent des sommes qui devront y être cotisées et de leur efficacité à faire face aux obligations du syndicat. Si les sommes requises pour provisionner le paiement des franchises sont trop importantes, il est possible que plusieurs syndicats de copropriétaires traînent les pieds ou n'aient simplement pas les moyens de remplir leur fonds. Par ailleurs, sans encadrement explicite des montants maximaux des franchises, celles-ci pourraient continuer d'augmenter rapidement, ce qui impliquerait de relever constamment le plafond du fonds d'auto-assurance. Cela limiterait l'efficacité de ce fonds, puisqu'il ne serait pas suffisant pour payer les nouvelles franchises en cas de sinistre.

De plus, l'apparition de franchises trop élevées pour les capacités des syndicats de copropriétaires est une des raisons qui ont amené le gouvernement à réformer l'assurance des copropriétés. La situation actuelle est difficile pour de nombreux syndicats et il ne faut pas manquer l'opportunité de la corriger.

Comment déterminer le caractère raisonnable d'une franchise

Il est clair pour le RGCQ qu'une franchise ne peut être considérée comme raisonnable que si elle est adaptée aux capacités de paiement des assurés. Dans le cas de petites copropriétés (12 unités et moins, qui constituent l'essentiel du parc québécois), une franchise de 25 000, voire 50 000 \$ pour les dégâts d'eau représente une somme de plusieurs milliers de dollars par unité. Ces sommes sont trop importantes pour être réglées une ou deux fois par année. Elles sont aussi largement supérieures à ce qui est demandé aux propriétaires de résidences unifamiliales.

Il nous semble intéressant d'établir un parallèle entre les franchises en copropriété et en maison unifamiliales pour deux raisons : les mêmes risques et types de biens sont assurés dans les deux cas et les franchises exigées des propriétaires de résidences unifamiliales sont plus stables et correspondent à une capacité de paiement « raisonnable » pour un ménage.

En général, on retrouve des franchises de 500 \$ pour les couvertures d'assurance en résidence unifamiliale, avec une variation entre 300 et 1 000 \$. Il serait injuste de penser que les copropriétaires ont plus d'argent disponible que leurs homologues ayant choisi l'unifamiliale. Bien au contraire, la copropriété est souvent un mode d'accès à la propriété pour de jeunes ménages ou une solution moins coûteuse pour les retraités. Dans ces circonstances, il appert disproportionné de s'attendre à ce que les copropriétaires puissent s'acquitter de franchises plusieurs fois supérieures à celles des propriétaires de

résidences unifamiliales. Les franchises de plusieurs milliers de dollars par unité nous semblent donc déraisonnables.

Néanmoins, les très petites copropriétés font face à un dilemme : accepter des franchises plus élevées ou subir des primes exorbitantes. À l'inverse, si l'on conservait un principe strictement proportionnel en fonction du nombre d'unités, les très grandes copropriétés pourraient se retrouver avec des franchises de 100 000 \$ et plus. Ces sommes semblent là aussi trop importantes, surtout pour être immobilisées dans le fonds d'auto-assurance avec des possibilités limitées de placement. Nous proposons donc le système suivant, flexible et abordable, pour la détermination de la franchise maximale :

- Pour les copropriétés de 2 à 12 unités, une franchise raisonnable ne peut pas dépasser le plus élevé des deux montants suivants : 2 500 \$ ou 500 \$ par unité;
- Pour les copropriétés de 13 à 50 unités, une franchise raisonnable ne peut pas dépasser 500 \$ par unité;
- Pour les copropriétés de 51 à 100 unités, une franchise raisonnable ne peut pas dépasser 25 000 \$;
- Pour les copropriétés de plus de 100 unités, une franchise raisonnable ne peut pas dépasser 50 000 \$;

Les unités prises en compte dans le calcul des franchises raisonnables excluent les cases de stationnement, garages et espaces d'entreposage, mais incluent les unités commerciales, le cas échéant.

La fixation de franchises raisonnables pourrait avoir des effets pervers sur le montant des primes d'assurance pour les copropriétés dont l'historique de sinistre est trop lourd. Le législateur devra trouver un équilibre délicat entre l'augmentation des primes d'assurance et l'obligation nouvelle de cotiser au fonds d'auto-assurance afin de ne pas imposer un fardeau financier exorbitant aux seules copropriétés. Ces seuils devraient être réévalués cinq ans après l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation ou lorsque les conditions l'exigent.

Par ailleurs, il ne nous paraît pas pertinent de moduler les franchises maximales relativement à l'historique de sinistralité du bâtiment puisque le critère de « raison » s'appuie avant tout sur les capacités réelles de paiement des assurés. Ce sont plutôt les primes d'assurance qui vont varier en fonction du risque perçu par l'assureur. Les syndicats seront peut-être amenés à renoncer à certaines couvertures d'assurance trop dispendieuses ou à changer drastiquement leurs pratiques pour présenter un niveau de risque acceptable pour les assureurs.

Recommandation 6.

Définir explicitement le niveau maximal d'une franchise raisonnable afin d'assurer la bonne marche du fonds d'auto-assurance et prémunir les syndicats de copropriétaires contre des fardeaux financiers trop importants.

Recommandation 7.

Fixer le montant maximal d'une franchise selon les modalités suivantes :
2 à 12 unités : le montant le plus élevé entre 2 500 \$ ou 500 \$ par unité;
13 à 50 unités : 500 \$ par unité;

51 à 100 unités : 25 000 \$ maximum;
plus de 100 unités : 50 000 \$ maximum.

Recommandation 8.

Définir les unités de copropriété dans le calcul des franchises raisonnables comme excluant les cases de stationnement, garages et espaces d'entreposage, mais incluant les unités commerciales, le cas échéant.

5. Quels risques devraient être couverts de plein droit par le contrat d'assurance du syndicat à moins d'une mention contraire en vertu de l'article 1073? Des modulations par catégorie de bâtiment sont-elles à prévoir?

Le RGCQ considère important d'élargir la liste des risques couverts de plein droit par les contrats d'assurance en copropriété. La liste des « risques graves » prévue dans la loi ontarienne de 1998 sur les condominiums² nous semble également bien adaptée au contexte québécois.

Le principal bénéfice d'adopter cette liste n'est pas de vendre des couvertures d'assurance supplémentaires à des syndicats qui ne le souhaitent pas, mais plutôt d'améliorer la lisibilité et la compréhension des contrats d'assurance. En effet, les assureurs devront dénoncer les exclusions à cette liste. Cela permettra au syndicat d'être bien conscient des risques qui ne seront pas couverts dans son contrat plutôt que de l'apprendre après un sinistre, au moment d'effectuer une réclamation.

Selon un sondage récent, un consommateur québécois sur deux ignore les exclusions à son contrat d'assurance habitation.³ Renforcer la clarté des couvertures et des exclusions prévues au contrat devrait donc être une priorité pour garantir une protection optimale aux syndicats de copropriétaires. Une liste élargie des risques couverts de plein droit contribuerait à l'atteinte de cet objectif.

Recommandation 9.

Le RGCQ recommande d'adopter la même liste des risques couverts de plein droit qu'en Ontario, c'est-à-dire le feu, la foudre, la fumée, la tempête, la grêle, l'explosion, l'eau, la grève, l'émeute ou l'agitation populaire, l'impact d'un aéronef ou d'un véhicule, les actes de vandalisme ou de malveillance.

² L.O. 1998, chap. 19, par. 99. Ces risques gravent sont « le feu, la foudre, la fumée, la tempête, la grêle, l'explosion, l'eau, la grève, l'émeute ou l'agitation populaire, l'impact d'un aéronef ou d'un véhicule, les actes de vandalisme ou de malveillance ». [Loi de 1998 sur les condominiums](#).

³ Sondage Léger pour la Chambre de l'assurance de dommages et de la Chambre de la sécurité financière, mai 2018. [Accès en ligne](#).

6. Le gouvernement devrait-il exercer dès maintenant le pouvoir, prévu à l'article 1075, de déterminer les critères permettant de qualifier une perte comme importante? Si oui, quels seraient ces critères?

Le gouvernement se doit d'exercer le pouvoir de déterminer les critères permettant de qualifier une perte comme importante. Encore une fois, la réforme du droit des assurances en copropriété est l'occasion de clarifier et expliciter des éléments qui demeureraient vagues. Il faut donc profiter de cette occasion pour sécuriser l'environnement législatif et réglementaire des syndicats de copropriétaires.

La principale conséquence de la perte importante est d'obliger le syndicat des copropriétaires à engager un fiduciaire d'assurance pour gérer les sommes allouées par l'assureur à la réparation d'un sinistre. Il faut donc répondre à la question suivante : à partir de quel seuil les copropriétaires bénéficient-ils de l'intervention d'un fiduciaire?

Il est difficile de répondre à cette question de manière catégorique. L'Ontario a choisi de fixer le seuil des « dommages importants » à 25 % du coût de reconstruction de l'immeuble, tout en prévoyant que toute somme inférieure à 15 % de ce coût soit versée directement au syndicat, même si ce dernier a déjà désigné un fiduciaire.⁴

La solution au Québec est-elle située entre ces deux valeurs? Cette solution ne fait pas consensus et ces deux seuils pourraient être trop élevés.⁵ Faut-il aussi prendre en compte la nature des travaux et/ou la proportion d'unités touchées par le sinistre? Tous ces éléments seront à considérer au moment de prendre une décision.

La complexité des travaux à effectuer et le montant de ceux-ci impactent directement le nombre d'intervenants dans la restauration après un sinistre. Le rôle du fiduciaire est de sécuriser les contrats et les flux financiers pour le syndicat dans ce processus. Il est important de noter que les honoraires d'un fiduciaire d'assurance sont souvent compris dans les contrats d'assurance des syndicats de copropriétaires. Pour la plupart d'entre eux, il ne s'agirait donc pas d'une dépense supplémentaire.

Le RGCQ recommande que la perte importante soit définie 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, à partir d'un minimum de 200 000 \$ de dommages, ou
- b. Le montant des dommages entraînant la perte partielle de 25 % ou plus des parties privatives d'habitation de l'immeuble, à condition que l'immeuble dénombre plus de 10 parties privatives d'habitation, ou
- c. Le montant des dommages entraînant la perte totale d'au moins une partie privative de l'immeuble.

⁴ L.O. 1998, chap. 19, par. 100 et 123. [Loi de 1998 sur les condominiums](#).

⁵ Yves Joli-Coeur, avocat émérite reconnu pour son travail en droit de la copropriété et secrétaire général du RGCQ, a plaidé pour un seuil de 10 % dans son ouvrage *La copropriété divisée : une réforme s'impose!* paru en 2017 chez Wilson & Lafleur.

Chaque syndicat de copropriétaires est invité à prévoir les seuils qui lui conviennent dans sa déclaration de copropriété, tant que ceux-ci restent inférieurs à ceux prévus au règlement.

Par ailleurs, le RGCQ considère que l'obligation de faire affaire à un fiduciaire d'assurance doit s'accompagner d'un encadrement afin de protéger les syndicats de copropriétaires contre de possibles détournements de fonds. En effet, il ne faudrait pas qu'un marché de fiduciaires d'assurance peu scrupuleux se développe. Pour éviter cela, il faudrait inscrire dans le règlement que le fiduciaire d'assurance doit être membre d'un ordre professionnel qui lui permet de détenir un compte en fidéicomis et qui dispose d'un fonds d'indemnisation. Cette mesure permet d'éliminer les risques financiers pour les consommateurs.

Recommandation 10.

Le RGCQ recommande que la notion de perte importante soit définie comme étant atteinte lorsqu'un sinistre atteint le moindre des seuils 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, à partir d'un minimum de 200 000 \$ de dommages, ou
- b. Le montant des dommages entraînant la perte partielle de 25 % ou plus des parties privatives d'habitation de l'immeuble, à condition que l'immeuble dénombre plus de 10 parties privatives d'habitation, ou
- c. Le montant des dommages entraînant la perte totale d'au moins une partie privative de l'immeuble.

Recommandation 11.

Le RGCQ recommande que seuls les membres en règle d'un ordre professionnel permettant de détenir un compte en fidéicomis et disposant d'un fonds d'indemnisation puissent être désignés comme fiduciaires d'assurance.

Conclusion

Le RGCQ salue à nouveau la consultation réalisée par le ministère des Finances autour d'un règlement relatif à l'assurance des copropriétés. Il s'agit d'une occasion importante de clarifier des aspects imprécis du droit de la copropriété et nous sommes d'avis que le ministère devrait prendre position sur toutes les questions soulevées.

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. Cela permettrait de prendre en compte des aspects laissés pour compte dans cette réforme sectorielle, comme les copropriétés par phase, qui méritent une attention particulière.

Synthèse des recommandations

1. Le RGCQ recommande de fixer un seuil minimal de deux millions de dollars pour l'assurance responsabilité envers les tiers de chaque copropriétaire.
2. Fixer le plafond du fonds d'auto-assurance au montant de la franchise la plus élevée.
3. Prévoir un délai initial de trois ans pour constituer et atteindre le plafond du fonds d'auto-assurance.
4. Prévoir un délai de deux ans pour renflouer le fonds d'auto-assurance après chaque paiement de franchise. Si le fonds est épuisé, prévoir un délai de trois ans pour renflouer complètement le fonds. Ces délais seront réinitialisés en cas de nouveau paiement pendant la période de reconstitution du fonds.
5. Répartir les cotisations des copropriétaires pour le fonds d'auto-assurance également dans le temps, selon le délai prévu (deux ou trois ans) et en fonction de la valeur relative de chaque unité.
6. Définir explicitement le niveau maximal d'une franchise raisonnable afin d'assurer la bonne marche du fonds d'auto-assurance et prémunir les syndicats de copropriétaires contre des fardeaux financiers trop importants.
7. Fixer le montant maximal d'une franchise selon les modalités suivantes :
 - 2 à 12 unités : le montant le plus élevé entre 2 500 \$ ou 500 \$ par unité;
 - 13 à 50 unités : 500 \$ par unité;
 - 51 à 100 unités : 25 000 \$ maximum;
 - plus de 100 unités : 50 000 \$ maximum.
8. Définir les unités de copropriété dans le calcul des franchises raisonnables comme excluant les cases de stationnement, garages et espaces d'entreposage, mais incluant les unités commerciales, le cas échéant.
9. Le RGCQ recommande d'adopter la même liste des risques couverts de plein droit qu'en Ontario, c'est-à-dire le feu, la foudre, la fumée, la tempête, la grêle, l'explosion, l'eau, la grève, l'émeute ou l'agitation populaire, l'impact d'un aéronef ou d'un véhicule, les actes de vandalisme ou de malveillance.
10. Le RGCQ recommande que la notion de perte importante soit définie comme étant atteinte lorsqu'un sinistre atteint le moindre des seuils 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, à partir d'un minimum de 200 000 \$ de dommages, ou
 - b. Le montant des dommages entraînant la perte partielle de 25 % ou plus des parties privatives d'habitation de l'immeuble, à condition que l'immeuble dénombre plus de 10 parties privatives d'habitation, ou
 - c. Le montant des dommages entraînant la perte totale d'au moins une partie privative de l'immeuble.

11. Le RGCQ recommande que seuls les membres en règle d'un ordre professionnel permettant de détenir un compte en fidéicommis et disposant d'un fonds d'indemnisation puissent être désignés comme fiduciaires d'assurance.