# Projet de Loi 141 et copropriétés divises : Quelles modifications en matière d'assurance pour les copropriétaires?

8 mai 2019

**Le 13 juin 2018, le Projet de loi 141, intitulé *Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières* (ci-après la « *Loi* »), a été sanctionné. Cette réforme a une incidence importante sur certaines lois régissant les secteurs financiers, modifiant au passage le *Code civil du Québec* (« *C.c.Q.* ») en matière de copropriété divise d'un immeuble.**

Alors que plusieurs des modifications législatives devront attendre l'entrée en vigueur des règlements, d'autres sont entrées en vigueur le 13 décembre dernier. En voici un aperçu.

**Les obligations des syndicats relatives à l'assurance**

Les dispositions de l'article 641[1] de la Loi modifient le mode d'encadrement des obligations du syndicat relatives à l'assurance prévues à l'article 1073 C.c.Q. Voici une brève description de ces modifications :

## Franchise

Les assurances souscrites par les syndicats devront être assorties d'une franchise raisonnable. Il appartiendra au législateur de définir ce concept dans un règlement à venir.

## Risques couverts

Les risques couverts de plein droit seront déterminés par règlement. Ceux-ci seront réputés couverts, à moins que la police ou un avenant n'indique expressément et en caractères apparents ceux de ces risques qui sont exclus.

## Montant d'assurance

Le montant de l'assurance devra pourvoir à la reconstruction de l'immeuble conformément aux normes, usages et règles de l'art en vigueur, coût qui devra être réévalué tous les cinq (5) ans par un membre d'un ordre professionnel désigné par règlement du gouvernement.

*Copyright (c) Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L. - L.L.P.*

## Assurés

Les membres du conseil d'administration des syndicats, leurs gérants, le président et le secrétaire de l'assemblée des copropriétaires ainsi que les autres personnes chargées de voir à son bon déroulement devront désormais être assurés à l'égard de leur responsabilité envers les tiers.

Notons que le gérant peut être, conformément à l'article 1085 C.c.Q, un copropriétaire ou un tiers. La qualité d'assuré d'une compagnie de gestion pour les fins de la police d'un syndicat pourra avoir des incidences significatives sur les recouvrements potentiels des assureurs.

## Identification des améliorations aux parties privatives

En plus de devoir constituer un fonds de prévoyance ainsi qu'un fonds d'exploitation, les syndicats devront constituer un fonds d'auto-assurance liquide et disponible à court terme[2].

L'identification de ces améliorations aura en principe l'avantage de bien circonscrire ce qui relève des assurances de la copropriété et ce qui relève des assurances du copropriétaire en cause. À défaut d'être identifiables, les améliorations demeureraient sous la responsabilité des syndicats.

## Création d'un fonds d'auto-assurance

Le Projet de loi 141 prévoit que les syndicats doivent désormais tenir à la disposition des copropriétaires une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables[3].

Ce fonds sera affecté au paiement des franchises prévues aux assurances souscrites par les syndicats et à la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels les syndicats ont un intérêt assurable, lorsque le fonds de prévoyance ou une indemnité d'assurance ne pourra y pourvoir. Le montant du fonds d'auto-assurance devra être établi en fonction du montant de la franchise et prévoir un montant raisonnable additionnel permettant de couvrir les autres dépenses pour lesquelles il est constitué.

## Obligation d'assurance

Chacun des copropriétaires devra souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers, dont le montant d'assurance minimal obligatoire sera déterminé par règlement[4].

## Dommages au bien - Réparation ou réclamation

L'article 642 de la Loi prévoit l'insertion des articles 1074.1 à 1074.3 à la suite de l'article 1074 C.c.Q.[5]. Ces articles disposent de ce qui suit :

Lorsqu'un risque couvert par une d'assurance de biens souscrite par un syndicat survient et que ce dernier décide de ne pas se prévaloir de l'assurance, ce syndicat sera responsable de procéder avec diligence à la réparation des dommages causés aux biens assurés.

Le Syndicat ne pourra alors poursuivre un copropriétaire, une personne qui fait partie de la maison d'un copropriétaire ou une personne à l'égard de laquelle le syndicat est tenu de souscrire une

*Copyright (c) Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L. - L.L.P.*

assurance couvrant la responsabilité pour les dépenses engendrées.

A contrario, il semble que le syndicat pourrait bénéficier d'un droit de recours advenant un sinistre ne mettant pas en jeu la garantie prévue par une assurance.

Or, il est prévu que les syndicats ne pourront récupérer des copropriétaires, autrement que par leur contribution aux charges communes, les sommes déboursées pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens pour lesquels il détient un intérêt assurable, sous réserve des dommages-intérêts que les syndicats pourraient réclamer d'un copropriétaire advenant la démonstration d'une faute.

Cette réserve permettant de réclamer des dommages-intérêts laisse place à interprétation. Il serait possible de lire ces nouveaux articles et de conclure que les syndicats conservent des droits de recours contre un copropriétaire pour des dommages aux biens dans lesquels ils ont un intérêt assurable dans l'éventualité où aucune garantie d'assurance n'est en jeu et où la faute du copropriétaire peut être démontrée. Autrement, peut-être le législateur a-t-il voulu réserver les droits des syndicats de réclamer des dommages-intérêts autre que le coût de la réparation du préjudice occasionné au bien, à l'instar de ce que permet l'article 1728 C.c.Q. en matière de vice caché. Ces modifications et cette notion de dommages-intérêts seront sans doute appelées à être clarifiées par les tribunaux.

Finalement, les assurances des syndicats auront préséance advenant que les mêmes risques et biens soient couverts par plus d'une assurance.

**Recours subrogatoire des assureurs**

Les limitations aux droits subrogatoires des assureurs en matière de copropriété divise sont désormais codifiées. L'assureur du syndicat, du copropriétaire, d'une personne qui fait partie de la maison d'un copropriétaire ou d'une personne à l'égard de laquelle le syndicat est tenu de souscrire une assurance de responsabilité se verra refuser le droit d'intenter un recours subrogatoire contre l'une de ces personnes. La seule dérogation possible à la règle s'applique en matière de préjudice corporel ou moral, ou lorsque le préjudice résulte d'une faute lourde ou intentionnelle[5].

**Conclusion**

Bien que plusieurs des modifications susmentionnées demeurent tributaires de l'adoption de règlements, il demeurera pertinent pour les représentants des syndicats de copropriété d'effectuer les vérifications nécessaires afin de valider leurs besoins en matière d'assurance et d'obtenir les conseils appropriés des professionnels de ce secteur. Les assureurs devront également ajuster leurs pratiques en conséquence, tant lors de la souscription que lors de la gestion de réclamations.

---

1. Ces modifications entreront en vigueur 12 mois suivant la publication d'un règlement pris en application du 3e alinéa de l'article 1073 C.c.Q. Un premier règlement devra être publié au plus tard le 13 juin 2020.
2. Les dispositions de l'article 638 entrent en vigueur à différentes dates selon la date d'établissement des copropriétés concernées. Voir les articles 653 et 814 par. 2 du Projet de loi 141.
3. Les dispositions concernant le fond d'auto-assurance entreront en vigueur 24 mois suivant la publication d'un règlement pris en application du 3e alinéa de l'article 1072 CCQ. Un premier règlement devra être publié au plus tard le 13 juin 2020.
4. L'entrée en vigueur de ces dispositions est conditionnelle à l'adoption d'un règlement devant être publié au plus tard le 13 juin 2020.
5. Ces dispositions sont en vigueur depuis le 13 décembre 2018.

*Copyright (c) Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L. - L.L.P.*