

Le 28 août 2019

Par courriel : [ministre@finances.gouv.qc.ca](mailto:ministre@finances.gouv.qc.ca)

Monsieur Éric Girard  
Ministre des Finances du Québec  
12, rue Saint-Louis, 1<sup>er</sup> étage  
Québec (Québec) G1R 5L3

**Objet :        *Projet de Règlement établissant diverses mesures en matière d'assurance des copropriétés divisées***

---

Monsieur le Ministre,

Le Barreau du Québec a pris connaissance avec intérêt du projet de *Règlement établissant diverses mesures en matière d'assurance des copropriétés divisées* qui a été publié dans la Gazette officielle le 17 juillet dernier.

Ce projet de règlement détermine, tant à l'endroit des syndicats de copropriété qu'à l'endroit des copropriétaires, diverses obligations en matière d'assurance introduites dans le *Code civil du Québec* par la *Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières*<sup>1</sup>.

Ainsi, ce projet de règlement établit le montant minimal de couverture auquel chaque copropriétaire doit souscrire en matière d'assurance responsabilité. Il détermine également les modalités permettant d'établir la contribution minimale des copropriétaires au fonds d'auto assurance.

Le Barreau du Québec appuie le principe du projet de règlement, qui permettra, dans la grande majorité des cas, d'assurer une meilleure protection des copropriétaires face aux réclamations d'assurance découlant d'un sinistre. Nous souhaitons toutefois formuler certains commentaires particuliers afin de bonifier le projet de règlement, de faciliter sa mise en œuvre et de favoriser son efficacité.

---

<sup>1</sup> L.Q. 2018, c. 23 (anciennement le projet de loi n° 141).

## Article 1 : types de copropriété visés

L'article 1 du projet de règlement prévoit le montant minimal de couverture que chaque copropriétaire doit souscrire en matière d'assurance responsabilité. Le montant prévu au projet de règlement, soit de 1 000 000 \$ ou de 2 000 000 \$, est déterminé sur la base du nombre d'« unités de logement » dans la copropriété (plus ou moins de 13 unités).

La notion d'« unité de logement » est inusitée en droit québécois de la copropriété. Elle ne se retrouve pas au *Code civil du Québec*. De plus, les immeubles d'habitation ne constituent pas le seul mode de copropriété, car il existe des complexes commerciaux, industriels, hôteliers ou mixtes. Par conséquent, le projet de règlement ne semble pas s'appliquer aux copropriétés dont la destination est commerciale ou mixte, bien que ces types de copropriété sont fréquents au Québec.

Afin de s'assurer que ces copropriétés soient visées, le Barreau du Québec propose de remplacer « unité de logement » par « fraction principale ». La notion de fraction est celle employée par le *Code civil du Québec*<sup>2</sup> et le qualificatif « principale » permettra de s'assurer que le décompte des fractions vise les parties majeures de l'immeuble et non pas les accessoires comme les stationnements ou d'autres locaux comme des rangements.

Par ailleurs, le Barreau du Québec considère que la rédaction de l'article pose problème quant à son application pour la copropriété par phase, pour laquelle les copropriétaires sont assujettis à deux déclarations de copropriété. En effet, une phase peut contenir moins de 13 fractions principales, mais le total des phases peut être supérieur.

Pour éviter des questionnements et des difficultés d'application, nous proposons que le projet de règlement prévoie que lorsqu'une copropriété est assujettie à plus d'une déclaration de copropriété, celle retenue pour le calcul soit celle où se situe la fraction principale concernée.

## Article 2 : contribution au fonds d'auto assurance

Cet article du projet de règlement prévoit les règles visant à déterminer la contribution des copropriétaires au fonds d'auto assurance, qui a pour objet de couvrir la franchise d'assurance en cas de sinistre. On y prévoit également que la franchise pour tremblement de terre y est exclue, car souvent plus élevée que les autres.

Il est possible que surviennent plusieurs sinistres la même année. Dans ce cas, le fonds pourrait être vidé dès le premier sinistre. Les sinistres subséquents nécessiteront alors une cotisation spéciale des copropriétaires pour couvrir la franchise afférente.

Le Barreau du Québec propose donc de préciser que la capitalisation du fonds d'auto assurance doit se faire sur une base annuelle, afin d'éviter que le règlement soit interprété comme nécessitant une contribution des copropriétaires à la suite de chaque

---

<sup>2</sup> Art. 1038 C.c.Q.

sinistre, même si la franchise particulière n'a pas été couverte par le fonds d'auto assurance.

De plus, nous proposons d'ajouter à l'exclusion de la franchise applicable au tremblement de terre celle concernant les inondations. En effet, la franchise en cette matière est généralement de 25 000 \$. Cela peut constituer un coût financier très important pour les petites copropriétés ayant peu de fractions principales.

#### **Article 4 : risques devant être couverts par l'assurance de biens**

L'article 4 du règlement précise certains risques qui doivent être assurés par un contrat d'assurance de biens souscrit par un syndicat de copropriété. On y mentionne l'« écoulement des eaux ». L'utilisation de ce terme comme risque devant être couvert laisse le Barreau du Québec perplexe. En effet, l'écoulement des eaux est un concept reconnu par le *Code civil du Québec* à l'article 979 : on y vise la situation où un terrain inférieur est assujéti, envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement.

Or, nous comprenons que le risque à assurer en l'espèce est celui plus communément appelé un « dégât d'eau » et concerne des événements comme un bris de tuyau, un écoulement ou autre, tout en excluant l'inondation. Pour respecter cette intention et éviter d'utiliser des termes juridiques dans le mauvais contexte, le Barreau du Québec propose que le projet de règlement nomme ce risque « dégât des eaux ».

Cette notion de « dégâts des eaux » émane du droit français et se réfère aux différents risques assurables en lien avec l'eau, excluant les inondations. De nombreuses références sont faites à cette notion dans les différents règlements et arrêtés d'application du Code des assurances en France.

#### **Article 5 : entrée en vigueur de certaines dispositions**

Cet article du projet de règlement reporte l'entrée en vigueur des dispositions concernant le fonds d'auto assurance à 24 mois après la publication du règlement final. Nous croyons que cette entrée en vigueur devrait être coordonnée avec la détermination par règlement du gouvernement de ce que constitue une franchise déraisonnable, ce qui est possible en vertu des modifications apportées à l'article 1073 du *Code civil du Québec*.

Puisque le projet de règlement aura pour effet de désormais exiger certaines couvertures d'assurances, il est tout à fait logique de s'attendre à ce que les frais qui seront engagés pour respecter ces obligations soient évalués afin de s'assurer qu'ils demeurent raisonnables.

De façon idéale, la franchise devrait refléter la capacité de payer des assurés. Le Barreau du Québec propose de déterminer qu'une franchise déraisonnable pour une copropriété soit celle qui excède la franchise moyenne d'une habitation unifamiliale multipliée par le nombre de fractions principales.

En matière d'assurance habitation, la franchise moyenne varie habituellement entre 500 \$ et 1000 \$ pour une habitation<sup>3</sup>. La franchise la plus répandue pour une habitation unifamiliale est de 500 \$. En prenant ces données en exemple, pour une copropriété de 50 unités de fractions principales, la franchise raisonnable serait d'un maximum de 25 000 \$.

En terminant, le Barreau du Québec tient à réitérer sa crainte que la législation à la pièce en matière de copropriété entraîne des oublis ou des impacts qui n'ont pas été envisagés. Nous croyons qu'il serait toujours préférable de prévoir toutes les conséquences juridiques dans une loi plutôt que d'apporter certaines modifications au *Code civil du Québec* et d'adopter un règlement.

À titre d'exemple, le nouvel article 1074.2 du *Code civil du Québec* prévoit que le syndicat des copropriétaires peut récupérer les sommes versées à titre de franchise uniquement par le biais des contributions aux charges communes, sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute.

Or, certains assureurs utilisent cet article afin d'exiger lors d'un sinistre touchant les biens, comme un dégât des eaux, la preuve d'une faute de la part du propriétaire de la copropriété d'où provient le sinistre. Ce n'était sûrement pas le but du législateur en adoptant cet article et il devrait donc être revu afin de s'harmoniser avec la règle générale qui veut que le gardien d'un bien soit tenu de réparer le préjudice causé par le fait autonome de celui-ci<sup>4</sup>.

En espérant le tout utile à votre réflexion, veuillez accepter, Monsieur le Ministre, nos salutations distinguées.

Le bâtonnier du Québec,



Paul-Matthieu Grondin  
PMG/NLA/mj  
Réf. 347

<sup>3</sup> OPTION CONSOMMATEURS, *Tout connaître sur l'assurance habitation*, 2011, en ligne : <https://option-consommateurs.org/wp-content/uploads/2017/06/guide-assurance-habitation-201107.pdf>.

<sup>4</sup> Art. 1465 C.c.Q.