



Assurance de la copropriété :

PROJET DE LOI 141 ADOPTÉ

Par **Patrick Beauvais**,
Directeur clientèle, Spécialisé en assurance immobilière – BFL CANADA

Saviez-vous que la loi régissant la copropriété a changé? En effet, le 13 juin 2018, l'Assemblée nationale du Québec a adopté le projet de Loi 141 et les dispositions de cette nouvelle loi sont entrées en vigueur le 13 juillet dernier. Celles-ci visent principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier et à protéger les dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières.

En ce qui nous concerne, elle apportera également son lot de changements en matière d'assurance de la copropriété.

Mise en place d'un fonds d'autoassurance

La Loi 141 oblige désormais le syndicat à constituer un fonds d'autoassurance liquide et disponible à court terme. Ce fonds, qui demeure la propriété du syndicat, servira entre autres au paiement des franchises prévues par les assurances souscrites par ce dernier.

Ce fonds d'autoassurance sera aussi affecté à la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels le syndicat a un intérêt assurable, lorsque ce dernier décide de ne pas réclamer ou lorsqu'il ne peut réclamer dû à une franchise trop élevée.

Le fonds d'autoassurance s'établit en fonction du montant des franchises prévues au contrat

d'assurance et d'un montant additionnel raisonnable pour pourvoir aux autres paiements auxquels il est affecté.

La loi prévoit que le fonds d'autoassurance devra être disponible au plus tard 24 mois après l'entrée en vigueur du règlement. En sachant que le législateur a l'obligation légale de publier son règlement au plus tard le 13 juin 2020, vous devrez donc avoir constitué votre fonds d'autoassurance avant le 13 juin 2022.

Enfin, il pourrait être intéressant d'accumuler deux fois le montant de la franchise. De cette façon, il sera moins urgent de renflouer le fonds après une première utilisation.

Assurance responsabilité civile obligatoire des copropriétaires

La Loi 141 oblige désormais chaque copropriétaire à souscrire à une assurance couvrant sa responsabilité civile envers les tiers dont le montant minimal obligatoire sera déterminé par règlement du gouvernement.

Constitution d'un registre des améliorations locatives

La nouvelle loi prévoit que, dans toutes copropriétés établies avant le 31 octobre 2017, les parties privatives seront réputées, dans l'état où

elles se trouvent à cette date, ne comporter aucune amélioration apportée par un copropriétaire, à moins que le syndicat n'ait pris soin de mettre à la disposition des copropriétaires une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par le copropriétaire soient clairement identifiables.

Cette nouvelle disposition pourrait influencer dangereusement les assurances de l'immeuble, car sans registre précis des unités de référence, toutes les améliorations locatives apportées aux parties privatives depuis l'origine de l'immeuble pourraient être considérées dans le coût de reconstruction.

Nous sommes donc d'avis qu'il est essentiel pour les syndicats d'établir rapidement un registre précis décrivant les principales unités de référence.

Valeur de reconstruction et évaluation professionnelle

Le syndicat a d'ores et déjà l'obligation de souscrire une assurance correspondant à la valeur de reconstruction de l'immeuble.

La Loi 141 encadre cette pratique et oblige les syndicats à engager un membre de l'ordre professionnel désigné par règlement du gouvernement pour exécuter l'évaluation du coût de reconstruction de l'immeuble. De plus, la valeur de reconstruction devra inclure les taxes, les frais de déblais et les honoraires des différents professionnels agissant dans le cadre de la reconstruction. Une copie de l'évaluation devra être remise à l'assureur couvrant qui couvre l'immeuble.

La loi exige également une mise à jour de l'évaluation professionnelle à tous les cinq ans. Ces mises à jour devront être transmises aux assureurs afin d'indexer le coût de reconstruction à sa valeur réelle.

Responsabilité civile du syndicat

L'assurance responsabilité civile du syndicat devra couvrir les membres de son conseil d'administration, et le gérant, de même que le président, le secrétaire et les autres personnes chargées de voir au bon déroulement de l'assemblée des copropriétaires.

Il sera donc important pour le syndicat de consulter son représentant afin de vérifier que l'étendue de sa couverture en responsabilité civile est conforme à la nouvelle loi.

Franchises déraisonnables

Le gouvernement pourrait prévoir, par règlement, les critères selon lesquels une franchise sera considérée comme déraisonnable.

Interdiction de recouvrir les franchises et les dommages auprès d'un copropriétaire

À compter du 13 décembre 2018, ces nouveaux articles permettront au syndicat de réclamer ou non les dommages causés aux biens assurés.

Bien évidemment, lorsque survient un sinistre et que le syndicat choisit de ne pas se prévaloir de son assurance, il devra s'occuper, avec vigilance, de la réparation des biens endommagés.

La lecture des articles 1074.1 et 1074.2 demeure ambiguë. Les juristes qui se sont penchés sur ces articles y trouvent une certaine contradiction. En effet, ces articles semblent manifestement indiquer qu'un syndicat ne pourra plus recouvrir les frais engagés pour le paiement des franchises ou la réparation des dommages auprès d'un copropriétaire d'une personne faisant partie de sa maison.

Toutefois, l'article 1074.2 préserve au syndicat le droit d'obtenir d'un copropriétaire fautif des dommages-intérêts pour le préjudice causé. Ces « dommages et intérêts » pourraient signifier le paiement des franchises assumées par le syndicat lorsque ce dernier choisit de réclamer ou la réparation du dommage occasionné aux biens lorsque le syndicat ne peut réclamer le dommage dans des situations telles que le dommage est inférieur à la franchise, qu'il y a absence de couverture ou la présence d'un plafond de garantie.

Assurance de première ligne

S'il le désire, un copropriétaire pourrait, par souci de prudence, souscrire une police d'assurance couvrant la totalité de sa partie privative et pas seulement de ses améliorations. Par conséquent, cette assurance doublerait celle du syndicat. Le nouvel article 1074.3 du C.c.Q prévoit que, dans

une telle situation, les assurances souscrites par le syndicat demeurent prioritaires et constituent les assurances de première ligne.

L'assureur ne peut être subrogé dans les droits du syndicat, sauf si...

Un assureur ne pourra être subrogé dans les droits du syndicat à l'encontre d'un copropriétaire, d'un administrateur ou d'une personne faisant partie de la maison du copropriétaire, sauf pour un préjudice corporel ou moral ainsi qu'un préjudice dû à une faute lourde ou intentionnelle.

Pour conclure, le législateur devra faire adopter plusieurs règlements pour finaliser l'encadrement prévu par la Loi 141. Je suivrai pour vous les développements et vous tiendrai informés lors de mes prochaines publications. Je tiens à vous rappeler que je ne suis ni juriste ni avocat et que mes commentaires sont le fruit de mes lectures et recherches depuis l'adoption de la nouvelle loi.

Les différents intervenants de l'industrie de l'assurance qui souhaiteront offrir un service professionnel aux administrateurs d'immeubles en copropriété devront s'informer et suivre les formations nécessaires pour conseiller adéquatement leurs clients.

L'assurance de la copropriété n'est pas aussi simple qu'elle n'y paraît. Il est primordial pour les administrateurs de choisir un représentant

d'assurance qualifié qui possède les compétences et les connaissances suffisantes pour les guider et les conseiller vers les bons produits d'assurance, et ce, conformément aux modalités et aux changements apportés par la nouvelle loi.

Les représentants devront être vigilants, car l'attrait d'une prime d'assurance avantageuse ne devra pas les éloigner de leur responsabilité première qui est de bien assurer leur immeuble et de souscrire un contrat d'assurance conforme à la Loi 141. Il serait même risqué pour un administrateur de souscrire un contrat qui ne respecte pas le nouveau cadre législatif puisque les copropriétaires pourraient poursuivre personnellement les membres d'un conseil d'administration pour avoir assuré l'immeuble sans tenir compte des changements légaux.

En résumé, certains administrateurs devront probablement modifier leur façon de « magasiner » leur contrat d'assurance. En effet, bien qu'importante pour la saine gestion de l'immeuble, la prime d'assurance ne devrait plus être au cœur des préoccupations. Plus que jamais, les administrateurs auront le devoir de prioriser la souscription d'un produit d'assurance conforme à la Loi et à la déclaration de copropriété quitte à payer la juste prime qui s'impose.

Je demeure disponible pour répondre à vos questions.

Patrick Beauvais
Courtier en assurance de dommages - Immobilier
Directeur clientèle

Téléphone : 514 904-4434
Courriel : beauvais@bflcanada.ca

