



Me Victoria Lemieux-Brown
Avocate chez Langlois avocats, S.E.N.C.R.L.



L'assurance des copropriétés divisées : principaux changements au *Code civil du Québec*

Saviez-vous que plusieurs articles du *Code civil du Québec*¹ concernant l'assurance des copropriétés divisées avaient récemment été modifiés ou le seront sous peu?

L'Assemblée nationale du Québec a adopté le 13 juin dernier 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*² (ci-après, le « **projet de loi 141** ») visant à réformer les lois régissant le secteur financier³. Certaines des dispositions concernant l'assurance des copropriétés divisées sont d'ailleurs entrées en vigueur le 13 juillet 2018, alors que d'autres entreront progressivement en vigueur⁴. Le projet de loi 141 prévoit aussi l'adoption de règlements par le gouvernement et ce, pour la mise en application de certaines de ces nouvelles mesures en matière d'assurance de copropriétés divisées.

Cette Loi prévoit notamment que :

- les copropriétaires sont tenus de souscrire une assurance responsabilité dont le montant minimal sera fixé par règlement;
- le syndicat de copropriété est tenu de constituer un fonds d'auto assurance affecté notamment au paiement des franchises prévues par les assurances qu'il souscrit, de préciser les règles applicables à la cotisation au fonds d'auto assurance et à l'assurance de l'immeuble;
- le gouvernement est habilité à déterminer par règlement des modalités applicables à ces cotisations et à de telles assurances⁵.

Dans cet article, nous vous présentons les principales modifications au *Code civil du Québec* en ce qui a trait à l'assurance des copropriétés divisées touchant notamment les nouvelles obligations relatives à la réparation ou la réclamation de dommages aux biens par un syndicat de copropriété.

I. Les obligations des syndicats relatives à l'assurance des copropriétés divisées

Les modifications apportées aux articles 1071 et 1073 C.c.Q. par le projet de loi 141 modifient l'encadrement des obligations du syndicat relatives à l'assurance des copropriétés divisées⁶.

➔ Risques couverts

Le syndicat de copropriété a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Ainsi, certains risques identifiés sont réputés couverts, à moins que la police d'assurance n'indique expressément et en caractères apparents les risques exclus. Les modifications prévoient que les risques couverts de plein droit seront déterminés par règlement⁷.

➔ Montant d'assurance

Selon le nouvel article 1073 C.c.Q., le montant de l'assurance doit pouvoir couvrir la reconstruction de l'immeuble, selon les normes, usages et règles de l'art en vigueur. Ce montant doit être réévalué tous les cinq ans par un membre d'un ordre professionnel qui sera désigné par règlement du gouvernement⁸.

¹ R.L.R.Q. c. C.C.Q.-1991.

² 2018, chapitre 23.

³ *Ibid.*, Notes explicatives.

⁴ *Ibid.*, art. 814.

⁵ *Ibid.*, Notes explicatives.

⁶ *Ibid.*, art. 639 et 641; les modifications apportées à l'article 1073 C.c.Q. par l'article 641 du projet de Loi 141 entreront en vigueur à la suite de la publication d'un règlement pris en vertu du troisième alinéa de ce premier article.

⁷ *Ibid.*, art. 639 et 642; les modifications concernant le fonds d'auto assurance entreront en vigueur 24 mois après la publication d'un règlement pris en application du troisième alinéa de l'article 1073 C.c.Q. Il est à noter qu'un premier règlement devra être publié au plus tard le 13 juin 2020.

⁸ *Ibid.*



➔ Responsabilité des administrateurs du syndicat de copropriété

La responsabilité des administrateurs du syndicat de copropriété envers les tiers doit être assurée. Cela est également le cas pour leurs gérants, le président et le secrétaire de l'assemblée des copropriétaires et pour les autres personnes chargées de voir à son bon déroulement ⁹.

➔ Fonds d'auto assurance des copropriétaires

Le syndicat de copropriété doit constituer un fonds de prévoyance ainsi qu'un fonds d'auto assurance liquide et disponible à court terme ¹⁰.

Le fonds d'auto assurance doit être affecté au paiement des franchises prévues dans la police d'assurance souscrite par le syndicat de copropriété. Il est également affecté à la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels le syndicat a un intérêt assurable dans les cas où le fonds de prévoyance ou une indemnité d'assurance ne peut pas y pourvoir ¹¹.

La contribution de chaque copropriétaire au fonds d'auto assurance doit être établie en fonction du montant de la franchise payable par le syndicat et prévoir un montant raisonnable additionnel rendant possible la couverture des autres dépenses pour lesquelles il est constitué ¹².

➔ Obligation de couverture d'assurance

Il est prévu que chacun des copropriétaires doit souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers, dont le montant d'assurance minimal sera fixé par règlement ¹³.

II. Les nouvelles obligations relatives à la réparation ou la réclamation de dommages aux biens en cas de sinistre

Les nouveaux articles 1074.1 à 1074.3 C.c.Q. prévoient de nouvelles obligations relatives à la réparation ou à la réclamation par le syndicat de copropriété des dommages aux biens en cas de sinistre.

Lorsque survient un sinistre mettant en jeu la garantie prévue par un contrat d'assurance de biens souscrit par le syndicat de copropriété et que celui-ci décide de ne pas se prévaloir de cette assurance, il devra voir à la réparation des dommages causés aux biens assurés ¹⁴.

Or, 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 que le syndicat peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute dans les cas le permettant ¹⁵.

Conclusion

Les dirigeants des syndicats de copropriété devront revoir les besoins de la copropriété en matière d'assurance et obtenir un avis d'un professionnel de l'assurance, bien que plusieurs modifications abordées dans cet article ne soient pas encore entrées en vigueur.

Nous mentionnons que cette réforme a un impact également auprès des assureurs, qui devront ajuster leurs pratiques afin de se conformer aux nouvelles dispositions, tant au niveau de la souscription que la gestion des réclamations.

L'auteure souhaite remercier Guillaume Larouche, stagiaire en droit, pour sa contribution à la rédaction de cet article. ○

⁹ *ibid.*

¹⁰ *Ibid.*, art. 639.

¹¹ *Ibid.*

¹² *Ibid.*

¹³ *Ibid.*, art. 637; il est à noter que 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.

¹⁴ *Ibid.*, art. 642.

¹⁵ *Ibid.*, art. 639 et 642.