

COMMENTAIRES ET OBSERVATIONS ADDITIONNELS DU BARREAU DU QUÉBEC

Projet de loi n° 150 – Loi concernant principalement la mise en œuvre de certaines dispositions des discours sur le budget du 17 mars 2016 et du 28 mars 2017

Présenté au ministère des Finances du Québec

7 décembre 2017

Mission du Barreau du Québec

Afin d'assurer la protection du public, le Barreau du Québec surveille l'exercice de la profession, fait la promotion de la primauté du droit, valorise la profession et soutient ses membres dans l'exercice du droit.

Remerciements

Le Barreau du Québec remercie les membres du Groupe de travail sur la copropriété :

M^e Yves Joli-Cœur, Ad. E.
M^e Yves Papineau, Ad. E.
M^e Patrick Kenniff, à la retraite
M. Michel Lespérance
M^e Richard Lecouffe

Le secrétariat de ce Groupe de travail est assuré par le Secrétariat de l'Ordre et Affaires juridiques du Barreau du Québec :

M^e André-Philippe Mallette

Le Barreau du Québec remercie les membres de son Comité consultatif sur la protection du consommateur :

M^e Luc Hervé Thibaudeau, président
M^e Christine A. Carron, Ad. E.
M^e Annick Demers
M^e Yves Lauzon, Ad. E.
M^e Michaël Lévesque
M^e Denise Moreault
M^e Jeffrey Orenstein
M^e Nathalie St-Pierre

Le secrétariat de ce Comité est assuré par le Secrétariat de l'Ordre et Affaires juridiques du Barreau du Québec :

M^e Réa Hawi

Édité en décembre 2017 par le Barreau du Québec

ISBN (PDF) : 978-2-924857-18-2

Dépôt légal – Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2017
Dépôt légal – Bibliothèque et Archives Canada, 2017

Commentaires et observations additionnels du Barreau du Québec

Le Barreau du Québec a pris connaissance avec intérêt du projet de loi n° 150 intitulé *Loi concernant principalement la mise en œuvre de certaines dispositions des discours sur le budget du 17 mars 2016 et du 28 mars 2017* (ci-après le « projet de loi »). À cet effet, le Barreau du Québec vous a déjà transmis des commentaires et observations en date du 17 novembre 2017, principalement sur les dispositions modifiant l'article 93.12 de la *Loi sur l'administration fiscale*¹.

Les commentaires et observations additionnels qui suivent traitent principalement des dispositions modifiant les articles du *Code civil du Québec* en matière de copropriété (articles 210 à 223 du projet de loi). Le Barreau du Québec vous réfère également aux commentaires et observations détaillés transmis le 10 août 2017 dans le cadre de la Consultation sur les assurances en matière de copropriété, dont une copie est jointe au présent document².

Ensuite, toujours dans les matières concernant le secteur financier, le Barreau du Québec émet des commentaires et observations additionnels concernant les modifications à *Loi sur la distribution de produits et services financiers* (ci-après *Loi sur la distribution*)³.

1. LA COPROPRIÉTÉ

1.1 L'adoption d'une loi particulière

D'entrée de jeu, le Barreau du Québec félicite le ministère des Finances pour son initiative d'améliorer la question des assurances en matière de copropriété. Cependant, le Barreau du Québec réitère sa crainte que la législation à la pièce en matière de copropriété entraîne des oublis ou des impacts qui n'ont pas été envisagés⁴.

Le *Code civil* doit continuer à énoncer les principes directeurs et les dispositions d'ordre public de la copropriété. Cependant, le *Code civil* mériterait une réforme plus importante en raison de l'imprécision de certaines dispositions et le manque de droits et de pouvoirs conférés aux copropriétaires.

De plus, une loi particulière sur la copropriété doit pouvoir compléter les dispositions du *Code civil* en prévoyant un régime juridique adapté aux secteurs commercial et résidentiel, aux petites comme aux grandes copropriétés. Les copropriétés indivises doivent aussi être mieux encadrées.

1.2 Le fonds d'auto-assurance

L'article 212 du projet de loi modifie l'article 1071 pour créer, en plus du fonds de prévoyance, le « fonds d'auto-assurance ». Le Barreau du Québec salue la création d'un tel fonds, distinct du fonds de prévoyance, « affecté au paiement des franchises prévues par les assurances souscrites

¹ RLRQ, c. A-6.002.

² Le Barreau du Québec se réjouit par ailleurs que certains commentaires qu'il a formulés dans le cadre de cette consultation aient été pris en considération dans la rédaction de ce projet de loi.

³ RLRQ, c. D-9.2 (ci-après « Loi sur la distribution »).

⁴ Commentaires et observations du Barreau du Québec dans le cadre de la Consultation sur les assurances en matière de copropriété, août 2017.

par le syndicat ». Il s'agit d'ailleurs d'une demande formulée par le Barreau du Québec dans le cadre de la Consultation sur les assurances en matière de copropriété⁵.

« Le gouvernement détermine par règlement les modalités selon lesquelles est établie la contribution minimale des copropriétaires au fonds d'auto-assurance »⁶. Il est intéressant de prévoir la contribution minimale des copropriétaires au fonds d'auto-assurance à l'instar de la contribution minimale des copropriétaires au fonds de prévoyance. Cependant, le Barreau du Québec se questionne sur le mécanisme qui permettra d'établir cette contribution minimale : un pourcentage de la somme de toutes les franchises prévues aux polices d'assurance ou un autre mécanisme? Il est important pour la protection des copropriétaires et des victimes que les sommes requises pour le paiement de franchises soient disponibles en totalité rapidement.

Par ailleurs, aucun mécanisme n'existe pour établir la somme minimale qui devrait être maintenue dans ce fonds par le syndicat. Parle-t-on du montant total des franchises? Or, une copropriété constituée de plusieurs dizaines d'unités n'est-elle pas susceptible de faire l'objet de sinistres plus fréquents que les petites copropriétés. Certaines propriétés auraient ainsi avantage à avoir une somme plus importante dans ce fonds en raison du risque de sinistres plus élevé. Le Barreau du Québec suggère ainsi de prévoir un mécanisme afin d'établir le montant minimal qui devrait être disponible dans ce fonds en fonction du type de copropriété visé. Le délai pour que le fonds soit renfloué suite à un sinistre devrait également être prévu.

Aussi, le Barreau du Québec est heureux de constater que le projet de loi prévoit pour ce fonds une mesure d'insaisissabilité similaire à celle du fonds de prévoyance⁷. Ainsi, un jugement contre le syndicat ne pourrait être exécuté sur le fonds pour la franchise, « à moins que le jugement n'ait pour objet le recouvrement d'une franchise d'assurance ». Cependant, bien que le Barreau du Québec partage l'objectif derrière cette disposition, il serait préférable de modifier l'article 1078 C.c.Q. pour prévoir l'insaisissabilité, « sauf en cas de réparation de l'immeuble à la suite d'un sinistre ».

Finalement, le libellé employé pour identifier ce fonds risque de causer une confusion auprès du public qui pourrait y voir l'occasion de se soustraire à l'obligation pour les syndicats de copropriété de souscrire à une assurance biens⁸. Le Barreau du Québec recommande d'employer partout l'expression « fonds pour la franchise d'assurance » qui est beaucoup plus claire pour le public. Par souci de cohérence, ce fonds devrait également être ajouté à l'article 1086 C.c.Q. qui se lirait alors :

« Le syndicat peut remplacer l'administrateur ou le gérant qui, étant copropriétaire, néglige de payer sa contribution aux charges communes, au fonds de prévoyance ou au fonds pour la franchise. »

(Nous soulignons)

⁵ Commentaires et observations du Barreau du Québec dans le cadre de la Consultation sur les assurances en matière de copropriété, août 2017, p. 11.

⁶ Article 214 du projet de loi n° 150 modifiant l'article 1072 C.c.Q.

⁷ Article 219 du projet de loi n° 150 modifiant l'article 1078 C.c.Q.

⁸ Ce vocable se retrouve aux modifications législatives anticipées aux articles 1064, 1071, 1072, 1078, 1086, 1094 et 1791 C.c.Q.

1.3 La notion de franchise raisonnable

Un autre changement important dans le projet de loi n° 150 prévoit que le syndicat doit souscrire des assurances contre les risques usuels couvrant la totalité de l'immeuble « prévoyant une franchise raisonnable »⁹. Le Barreau du Québec est favorable à la règle de la franchise raisonnable, mais souligne que ce concept devrait s'étendre également à l'assurance responsabilité civile du syndicat et à l'assurance responsabilité des administrateurs et des membres du personnel de l'assemblée des copropriétaires. En effet, l'objectif de la franchise raisonnable, soit de protéger adéquatement les copropriétaires et les victimes en cas de sinistre, ne saurait être atteint si les syndicats peuvent souscrire des polices d'assurance responsabilité avec des franchises déraisonnables.

Selon l'article 1073 C.c.Q. tel que modifié par le projet de loi, le gouvernement pourra prévoir, par règlement, les critères selon lesquels une franchise est considérée comme déraisonnable. Le Barreau du Québec est d'avis qu'il aurait été préférable, afin de faciliter la compréhension du public, de définir ces critères directement dans le *Code civil du Québec*.

Par ailleurs, le Barreau du Québec salue l'ajout d'une obligation pour le syndicat de faire évaluer la valeur de reconstruction de l'immeuble aux fins d'assurance par un membre d'un ordre professionnel désigné par règlement du gouvernement. Cependant, le délai de cinq ans prévu dans le projet de loi est trop long. Un délai de trois ans serait préférable.

Finalement, l'article 1073 C.c.Q. tel que modifié par le projet de loi n° 150 est beaucoup trop long et complexe pour une bonne compréhension par les citoyens. Nous suggérons de scinder les trois alinéas de cet article en trois articles distincts.

1.4 L'assurance responsabilité civile des copropriétaires et du syndicat

Le *Code civil du Québec* prévoira dorénavant l'obligation des copropriétaires de souscrire une assurance couvrant leur responsabilité envers les tiers¹⁰ à l'instar de l'obligation du syndicat de souscrire une telle police d'assurance. Il aurait cependant été préférable que cette obligation s'étende aussi aux locataires occupant des unités de copropriété¹¹ ou encore d'obliger le copropriétaire louant son unité à obtenir une police d'assurance couvrant également la responsabilité civile de ses locataires.

Aussi, le projet de loi étend la liste de bénéficiaires de l'assurance responsabilité civile que le syndicat doit obligatoirement souscrire¹². Dorénavant, le syndicat doit souscrire « une assurance couvrant sa responsabilité ainsi que celle des membres de son conseil d'administration et du gérant, de même que du président et du secrétaire de l'assemblée des copropriétaires et des autres personnes chargées de voir à son bon déroulement ».

⁹ Article 215 du projet de loi n° 150 modifiant l'article 1073 C.c.Q.

¹⁰ Article 211 du projet de loi n° 150 créant l'article 1064.1 C.c.Q.

¹¹ Commentaires et observations du Barreau du Québec dans le cadre de la Consultation sur les assurances en matière de copropriété, août 2017.

¹² Article 215 du projet de loi n° 150 modifiant l'article 1073 C.c.Q.

Par ailleurs, le nouvel article 1075.1 C.c.Q. prévoit l'absence de recours subrogatoire de l'assureur du syndicat contre un administrateur, un copropriétaire ou une personne faisant partie de la maison de ce dernier, à moins de faute intentionnelle ou de faute lourde¹³.

Le Barreau du Québec appuie ces modifications législatives. Cependant, par souci de cohérence législative, le Barreau du Québec est d'avis que l'absence de recours subrogatoire possible par l'assureur du syndicat devrait également s'étendre aux nouveaux bénéficiaires prévus à l'article 215 (2) du projet de loi. À cet égard, le Manitoba a prévu une disposition que nous préconisons et qu'il y aurait lieu d'adopter au Québec. On y indique que la renonciation à la subrogation par l'assureur s'applique à l'encontre des administrateurs, officiers ou mandataires du syndicat, au copropriétaire de la partie privative et aux personnes résidant avec lui, ainsi qu'aux occupants d'une partie privative, sauf au locataire¹⁴. Nous voyons d'un bon œil l'ajout d'une telle disposition dans la législation québécoise. Par ailleurs, la nouvelle loi en Ontario spécifie, de son côté, qu'un copropriétaire responsable d'un sinistre touchant les parties communes se verra facturer une surcharge dans sa contribution aux charges communes, représentant le moindre montant entre le coût de réparation des dommages et le montant de la franchise d'assurance du syndicat¹⁵.

1.5 Autres commentaires

Finalement, concernant la copropriété, le Barreau du Québec souhaite émettre certains commentaires quant aux articles suivants du projet de loi :

Articles	Commentaires
1070 C.c.Q.	<p>Le troisième alinéa ajouté par le projet de loi à cet article prévoit l'obligation du syndicat de tenir à la disposition des copropriétaires une description suffisamment précise des parties privatives. L'objectif est de permettre l'identification des améliorations apportées par les copropriétaires.</p> <p>Or, bien que l'objectif soit bon, cette nouvelle disposition ne tient pas en compte la possibilité que des améliorations aient été apportées <u>par le promoteur</u> à certaines unités lors des travaux. Afin d'éviter de pénaliser les copropriétaires dont les unités bénéficient de telles améliorations, le Barreau du Québec suggère de retirer l'expression « par les copropriétaires », ce qui permettra de tenir compte de ces différentes réalités et d'identifier toutes les améliorations apportées par quiconque.</p>
1074.1 C.c.Q.	<p>La rédaction de ce nouvel article pourrait laisser l'impression aux administrateurs de syndicat qu'ils n'ont pas l'obligation de déclarer à l'assureur en cas de sinistre mettant en jeu la garantie d'assurance, alors qu'ils ont l'obligation de le faire (article 2470 C.c.Q.). Une telle confusion créerait un préjudice à tous les copropriétaires. Il faudrait plutôt préciser que le syndicat doit prendre en charge les coûts de réparation lorsqu'un sinistre n'est pas couvert par la garantie d'assurance ou est inférieur au coût de la franchise. Il faudrait également préciser que les travaux entrepris par le syndicat doivent</p>

¹³ Article 218 du projet de loi n° 150 créant l'article 1075.1 C.c.Q.

¹⁴ Article 189 *Manitoba Condominium Act*.

¹⁵ Article 105(2) *Condominium Act* (Ont.), tel que modifié par *Protecting Condominium Owners Act, 2015*, S.O. 2015, c. 28, Sch. 1, art. 91. La modification n'est pas encore en vigueur.

	être sur la base de la « valeur de reconstruction ». Enfin, au 2 ^e alinéa, il faudrait ajouter après « charges communes », les mots « réparties entre les copropriétaires en fonction des valeurs relatives selon l'article 1064 C.c.Q. »
1075 C.c.Q.	Cet article prévoit l'obligation, en cas de perte importante, de nommer un fiduciaire et de lui remettre toute indemnité due au syndicat en pareilles circonstances afin qu'il puisse l'administrer. Or, il n'y a aucune restriction imposée par le législateur quant à l'identité du fiduciaire. Dans un objectif de protection du public, le Barreau du Québec soumet que des critères minimaux de sélection du fiduciaire devraient être établis dans le <i>Code civil du Québec</i> (par exemple : membre d'un ordre professionnel, absence d'antécédents criminels, absence de faillite ou de cession de biens).
1106.1 C.c.Q.	Le Barreau du Québec suggère que l'obligation de remettre les plans au syndicat dans les 30 jours suivant l'assemblée extraordinaire incombe non seulement au promoteur, mais aussi aux administrateurs provisoires.

2. LA LOI SUR LA DISTRIBUTION DES PRODUITS ET SERVICES FINANCIERS

2.1 La règle du 20 % de propriété des cabinets de courtage en assurances de dommages

Le Barreau du Québec accueille favorablement le maintien de la règle du 20 % de propriété des cabinets de courtage en assurances de dommages à l'article 150 de la Loi sur la distribution comme reformulée à l'article 253 du projet de loi. En effet, cette règle vise à garantir l'objectivité du courtier et à éviter les conflits d'intérêts.

2.2 La distribution de certains produits d'assurance protection de crédit

Le Barreau du Québec constate que la présomption de l'article 426 de la Loi sur la distribution a été retirée à l'article 257 du projet de loi. L'article 426 prévoit actuellement :

« 426. Pour l'application du présent titre, sont réputés être des produits d'assurance afférents uniquement à un bien auxquels adhère un client :

- 1° l'assurance sur la vie, la santé et la perte d'emploi d'un débiteur;
- 2° l'assurance sur la vie, la santé et la perte d'emploi des épargnants. »

Le Barreau du Québec craint que le retrait de cette présomption puisse être interprété comme ayant l'effet d'interdire la distribution de certains produits d'assurance-crédit, par exemple l'assurance vie ou invalidité que l'on peut se procurer lors de la conclusion ou du renouvellement de prêt hypothécaire. Le Barreau du Québec est d'avis que l'abrogation de cette présomption crée une incertitude et possiblement un trou dans le régime de distribution sans représentant.

Il y a un risque qu'un tribunal en vienne à la conclusion qu'un commerçant qui offre une assurance protection de crédit avec le financement d'un bien de consommation (par exemple, une maison, une voiture ou un meuble) ne soit pas un distributeur au sens de l'article 408 (de la Loi sur la distribution qui est défini comme « une personne qui, dans le cadre de ses activités qui ne sont

pas du domaine de l'assurance, offre de façon accessoire, pour le compte d'un assureur, un produit d'assurance afférent uniquement à un bien qu'elle vend » puisque le produit d'assurance protection de crédit offert dans ces cas n'est pas afférent à un bien (la maison, le véhicule ou le meuble), mais plutôt afférent à un service (le prêt hypothécaire ou le prêt à la consommation). Un tribunal pourrait donc conclure que ce type de produit d'assurance ne peut être offert dans le cadre du régime d'exception de la distribution sans représentant.

En l'absence de présomption, le Barreau du Québec suggère de modifier l'article 424 de la Loi sur la distribution comme suit pour y inclure un item 6 à l'énumération concernant l'assurance protection de crédit :

« 424. Pour l'application du présent titre, sont réputés être des produits d'assurance afférents uniquement à un bien :

1° l'assurance-voyage;

2° l'assurance-location de véhicules pour une location d'une durée inférieure à quatre mois;

3° l'assurance sur les cartes de crédit et de débit;

4° (non en vigueur);

5° l'assurance de remplacement, c'est-à-dire l'assurance de biens en vertu de laquelle l'assureur garantit le remplacement du véhicule assuré ou des pièces assurées et dont la forme et les conditions sont approuvées par l'Autorité en application de l'article 422 de la Loi sur les assurances (chapitre A-32).

6° l'assurance protection de crédit. »



Consultation sur les assurances en matière de copropriété

1. COMMENTAIRES GÉNÉRAUX

Depuis plusieurs années, divers intervenants du milieu de la copropriété expriment publiquement leurs préoccupations concernant les lacunes de la législation encadrant la copropriété au Québec. La situation est telle que plusieurs craignent des pertes de droits, des litiges en croissance entre copropriétaires, des difficultés d'assurabilité et d'une façon plus générale, une perte de confiance généralisée envers ce mode important d'accès à la propriété. Divers rapports ont été remis au ministère de la Justice à ce sujet¹. Il n'y a toujours pas de projet de loi à l'horizon².

Au Québec, de plus en plus de ménages choisissent la copropriété divisée comme mode d'accession à la propriété. En 2017, il y a près de 300 000 ménages québécois vivant en mode de copropriété. Notre législation sur la copropriété divisée a été introduite dans le *Code civil du Bas-Canada* en 1969, puis en 1994, lors de la réforme du *Code civil*. Le législateur québécois s'est inspiré de la *Loi du 10 juillet de 1965* de la France. Depuis 1969, on remarque une croissance constante de l'importance de la copropriété au sein du parc immobilier québécois.

Au cours des dernières années, les copropriétés fragilisées ont fait la manchette au Québec. Plusieurs immeubles construits entre 1975 et 1990 ont sérieusement besoin d'être restaurés et l'État québécois n'a pas encore réagi à cette réalité. Une crise de la copropriété est à craindre si rien n'est fait. Le vieillissement des immeubles et parfois le manque de prévoyance des administrateurs peuvent avoir placé les copropriétaires actuels et les potentiels acheteurs en situation précaire. Lors de la revente d'une fraction de copropriété, les démarches de l'acheteur peuvent être ardues lorsque vient le temps d'obtenir l'information pertinente sur l'immeuble, alors que l'acheteur n'a pas le droit d'obtenir cette information sans l'autorisation du copropriétaire vendeur ou du syndicat. Notamment, il est illusoire de penser qu'un acheteur pourra faire inspecter le bâtiment complet. Également,

¹ Soulignons notamment les recommandations du Groupe de travail sur la copropriété en mars 2011 dont faisaient partie M^e Michel Paradis et M^e Yves Papineau; le Forum sur la copropriété le 11 mai 2012; et les recommandations du Comité consultatif sur la copropriété de novembre 2012. Le Barreau du Québec a d'ailleurs désigné M^e Michel Paradis comme représentant sur ce dernier comité et M^e Yves Joli-Cœur y a également participé.

² Des échanges de textes ont eu lieu et une rencontre s'est tenue le 15 octobre 2013 avec les légistes du ministère de la Justice concernant d'éventuelles modifications au *Code civil* pour moderniser le droit de la copropriété au Québec. Nous n'avons aucune indication quant au dépôt d'un projet de loi à moyen terme.

l'acheteur n'a pas accès au registre de la copropriété qui est accessible uniquement aux copropriétaires.

La réforme attendue viserait à combler les lacunes du régime actuel, notamment les insuffisances du fonds de prévoyance, la déficience de l'information fournie aux copropriétaires et les lacunes dans la gestion de la copropriété, incluant les modes de prévention et de résolution des conflits. La médiation et l'arbitrage doivent par ailleurs davantage être utilisés afin de résoudre ou de prévenir les différends entre copropriétaires.

Après réflexion et à la lumière notamment de la législation en vigueur en Ontario, nous considérons que les dispositions du *Code civil du Québec*³ (ci-après « *Code civil* ») ne sont pas suffisantes pour répondre adéquatement aux principaux problèmes de la copropriété au Québec. Il faut aller plus loin et songer à un outil législatif souple et mieux adapté aux besoins qui devrait compléter les dispositions du *Code civil* qui sont d'une portée plus générale.

Le *Code civil* doit continuer à énoncer les principes directeurs et les dispositions d'ordre public de la copropriété. Cependant, le *Code civil* mériterait une réforme plus importante en raison de l'imprécision de certaines dispositions et le manque de droits et de pouvoirs conférés aux copropriétaires.

De plus, une loi particulière sur la copropriété doit pouvoir compléter les dispositions du *Code civil* en prévoyant un régime juridique adapté aux secteurs commercial et résidentiel, aux petites comme aux grandes copropriétés. Les copropriétés indivises doivent aussi être mieux encadrées.

Le Barreau du Québec invite le législateur à prévoir un régime semblable à celui prévu en matière de louage : des dispositions générales en matière de louage prévues au *Code civil* complétées par une loi particulière, la *Loi sur la Régie du logement*, chapitre R-8.1.

La question des assurances apporte également son lot de litiges et de situations malheureuses pour de nombreux copropriétaires qui ignorent les règles de l'assurance en matière de copropriété. On constate, de plus, que 20 % des copropriétaires ignorent qu'en matière de copropriété divise, il y a deux assurances complémentaires : l'assurance du syndicat et l'assurance du copropriétaire. Plus de 40 % ignorent quels biens et types de dommages sont couverts par le contrat d'assurance du syndicat, et près de 50 % ne connaissent pas les montants d'assurance et de la franchise qui y sont inscrits⁴. De plus, plusieurs immeubles sont insuffisamment assurés. Il y a lieu de préciser les obligations du syndicat et des copropriétaires.

En conséquence, le Barreau du Québec félicite le ministère des Finances pour son initiative de lancer cette consultation sur la question des assurances. Cependant, il craint que le fait de légiférer à la pièce entraîne des oublis ou des impacts qui n'ont pas été envisagés. Il

³ L.Q., 1991, c. 64.

⁴ Sondages effectués par le Bureau d'assurance du Canada (BAC) en 2014 et 2015.

serait donc de loin préférable de prévoir toutes les conséquences juridiques dans une loi plutôt que d'apporter certaines modifications au *Code civil* et d'adopter un règlement.

Enfin, le Barreau du Québec soumet respectueusement qu'une consultation très rapide pendant la période estivale n'est pas la meilleure façon de rejoindre tous les intervenants du milieu.

- ✓ Le Barreau du Québec souhaite l'adoption d'une loi particulière sur les copropriétés qui viendrait compléter les dispositions du *Code civil du Québec*.

2. NÉCESSITÉ DE PRÉCISER LES OBLIGATIONS DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Le Barreau du Québec estime essentiel de préciser les obligations du syndicat et des copropriétaires afin d'éviter la confusion et surtout les situations de conflits ou pire encore, d'insuffisance d'assurance.

2.1 Préciser l'étendue de l'obligation d'assurance du syndicat prévue par l'article 1073 du *Code civil du Québec*

L'article 1073 du *Code civil* prévoit ce qui suit :

« 1073. Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie. Le montant de l'assurance souscrite correspond à la valeur à neuf de l'immeuble.

Il doit aussi souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers. »

Comme mentionné par le ministère des Finances, plusieurs aspects de l'obligation générale du syndicat de souscrire une assurance contre les risques usuels et sa responsabilité envers les tiers pose des problèmes d'application. Cela dit, le Barreau du Québec ne croit pas que seule une modification à l'article 1073 soit suffisante bien qu'elle serait accompagnée de l'ajout de dispositions complémentaires dans un règlement dont nous n'avons pas encore pris connaissance. Plusieurs dispositions sont nécessaires afin de bien définir les différentes composantes de cette obligation du syndicat.

Par ailleurs, le Barreau du Québec estime nécessaire de prévoir l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile dont la couverture est au minimum deux millions de dollars. Cette obligation existe en Colombie-Britannique⁵.

- ✓ Le Barreau du Québec ne croit pas que seule une modification à l'article 1073 soit suffisante bien qu'elle serait accompagnée de l'ajout de dispositions complémentaires dans un règlement.

⁵ Articles 150 *Strata Property Act* et 9.2 *Strata Property Regulation*.

- ✓ Le Barreau du Québec estime nécessaire de prévoir l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile dont la couverture est au minimum deux millions de dollars.

2.1.1 « Valeur à neuf » vs « coût de reconstruction »

Suggestion du ministère des Finances

i. Remplacer l'expression « valeur à neuf » par « coût de reconstruction » afin notamment que le montant assuré permette en cas de perte totale de supporter non seulement les frais liés à la construction, mais aussi les services professionnels requis pour celle-ci.

Le Barreau du Québec confirme que cet enjeu est important. L'expression « valeur à neuf » est beaucoup trop restrictive et, lors de sinistre majeur, il arrive fréquemment que l'assurance ne couvre que les coûts de reconstruction de l'immeuble et non tous les autres frais afférents. Dans ce cas de figure, les administrateurs engagent personnellement leur responsabilité, car la *Police d'assurance responsabilité des administrateurs et dirigeants* ne les couvre pas dans le cas où ils ont souscrit une police d'assurance avec une couverture insuffisante pour payer tous les frais reliés pour la reconstruction de l'immeuble. Ceci est également problématique pour les copropriétaires qui sont souvent confrontés à avancer tous les coûts qui ne sont pas couverts par la police d'assurance avant d'avoir réglé une éventuelle poursuite avec les administrateurs. Il faut prévoir que le montant assuré permette de couvrir tous les frais reliés à la reconstruction de l'immeuble selon les règles de l'art et les normes de l'industrie au moment de la reconstruction. Une telle solution permet d'éviter de faire un appel de charges aux copropriétaires pour pallier une insuffisance d'assurance et tout litige en découlant entre les copropriétaires et les administrateurs.

Cette situation peut être évitée en définissant clairement dans la loi que la police d'assurance du syndicat doit couvrir expressément « tous les coûts reliés à la reconstruction de l'immeuble dont notamment les coûts de démolition et déblaiement des ruines, la mise aux normes de l'immeuble, les taxes, les honoraires professionnels des ingénieurs et architectes ». Il est essentiel de prévoir une liste non exhaustive des « coûts de reconstruction » pour éviter tout litige lié à son interprétation.

- ✓ Il faut définir clairement dans la loi que la police d'assurance du syndicat doit couvrir expressément « tous les coûts reliés à la reconstruction de l'immeuble dont notamment les coûts de démolition et déblaiement des ruines, la mise aux normes de l'immeuble, les taxes, les honoraires professionnels des ingénieurs et architectes ».

2.1.2 Présomption concernant les risques usuels

Suggestion du ministère des Finances

ii. Introduire une présomption selon laquelle certains risques, prévus par règlement, font partie des « risques usuels » pour lesquels une couverture est obligatoire. Ce règlement s'inspirerait des « *major perils* » prévus par les lois ontarienne et manitobaine et pourrait établir des présomptions différentes en fonction de la situation de chaque immeuble. Par exemple, on pourrait y spécifier que le risque de bris d'équipement est présumé faire partie des « risques usuels » pour les copropriétés de plus d'un certain nombre d'unités, ou faire de même à l'égard du risque de tremblement de terre ou d'inondation pour les bâtiments qui se trouvent dans des zones particulièrement à risque.

L'article 1073 du *Code civil* est imprécis. Les syndicats ont une trop grande marge de manœuvre quant à la couverture nécessaire pour bien protéger les copropriétaires et éviter qu'en cas d'insuffisance d'assurance, ils doivent combler les risques non couverts.

Plusieurs provinces dont l'Ontario, le Manitoba et la Colombie-Britannique exigent dans leur législation que les *majors perils* soient couverts⁶.

Le Barreau du Québec est favorable à établir cette présomption dans la loi. Ainsi, les assureurs seront tenus à une plus grande transparence et devront dénoncer les risques exclus. Les administrateurs et les copropriétaires auront alors une meilleure compréhension de leur couverture et surtout de l'existence d'exclusions.

Cependant, le Barreau du Québec souligne qu'une telle disposition n'est pas suffisante. Le gouvernement doit entreprendre des démarches et des pressions auprès des principales compagnies d'assurance afin que leurs produits offrent de meilleures couvertures d'assurance.

De plus, le Barreau du Québec juge essentiel d'ajouter une précision indiquant que les administrateurs du syndicat ont une obligation de moyen à l'égard de l'obtention d'une couverture d'assurance suffisante sous réserve de la disponibilité dans le marché. En effet, il peut devenir difficile de trouver sur le marché la meilleure police en terme de couverture, coût des primes et franchise raisonnable.

⁶ Article 99(2) *Condominium Act* (Ont.); article 185(2) *Manitoba Condominium Act*; article 149(1) et (4)b) *Strata Property Act* et article 9.1(2) *Strata Property Regulation*. Ces *major perils* sont : incendie, foudre, fumée, vent, ouragan, grêle, explosion, fuites d'eau, grèves, émeutes et mouvements populaires, impact d'aéronef ou de véhicule, vandalisme et autres actes malicieux. À noter que ces lois mentionnent que la déclaration de copropriété ou les règlements de l'immeuble pourraient prévoir l'obligation de couvrir d'autres risques que ceux énumérés ci-dessus.

- ✓ Le Barreau du Québec est favorable à établir cette présomption dans la loi au sujet des *majors perils*.

2.1.3 Définition de l'unité de référence

Suggestion du ministère des Finances

iii. Introduire l'obligation pour le promoteur ou le syndicat de copropriétaires, selon le cas, de définir une « unité de référence » par rapport à laquelle serait déterminé ce qui constitue une amélioration apportée par un copropriétaire à sa partie afin de minimiser les difficultés relatives à la détermination de l'étendue des couvertures respectives des contrats d'assurance du syndicat et du copropriétaire individuel. De plus, pour les cas où le syndicat aurait fait défaut de produire une telle définition et pour lesquels il n'y aurait pas de preuve documentaire adéquate de l'état initial des unités, la loi prévoirait la présomption qu'il n'y a alors pas d'améliorations et que les unités sont couvertes dans leur état actuel par le contrat du syndicat. Cette présomption minimiserait les débats en cas de sinistre et inciterait les syndicats à remplir leurs obligations.

Le Barreau du Québec est favorable à l'introduction d'une obligation pour le promoteur ou le syndicat de définir une unité de référence par rapport à laquelle serait déterminé ce qui constitue une amélioration apportée par un copropriétaire à sa partie.

Le Barreau du Québec suggère d'ajouter également l'obligation qui existe en Ontario pour les promoteurs d'inclure dans le contrat préliminaire un descriptif sommaire de l'unité de référence⁷.

- ✓ Le Barreau du Québec est favorable à l'introduction d'une obligation pour le promoteur ou le syndicat de définir une unité de référence et suggère d'ajouter l'obligation pour les promoteurs d'inclure dans le contrat préliminaire un descriptif sommaire de l'unité de référence.

⁷ Articles 72 et 76 *Condominium Act* (Ont.), article 17(1) d) *Ontario Regulation 48/01*.

2.1.4 En cas de double couverture, le contrat du copropriétaire devient complémentaire

Suggestion du ministère des Finances

iv. Introduire la règle selon laquelle, lorsque les assurances du syndicat et du copropriétaire couvrent les mêmes biens, le contrat du copropriétaire devient « complémentaire », et la protection qu'il fournit n'est donc invoquée qu'en cas d'insuffisance de celui du syndicat. Ce dernier serait donc traité « au premier risque ».

Le Barreau du Québec est en faveur de cette nouvelle règle. Le Manitoba préconise également cette solution⁸. Ce régime juridique simplifie grandement le règlement des sinistres.

D'autres obligations corolaires devraient également être ajoutées qui prévoiraient que:

- Les courtiers et agents d'assurance doivent, lors d'une souscription ou un renouvellement par un copropriétaire, harmoniser cette assurance avec celle que détient le syndicat, pour lui être complémentaire;
 - Les administrateurs du syndicat doivent communiquer aux copropriétaires une copie de la police d'assurance du syndicat, lors de la souscription initiale ou lors d'un renouvellement;
 - Les copropriétaires doivent également être tenus de fournir une copie de leur police d'assurance aux administrateurs du syndicat;
 - L'assureur du syndicat doit avoir à remettre à tout copropriétaire qui en fait la demande une copie de la police du syndicat ou, à tout le moins, un certificat résumant les différentes couvertures de cette police.
- ✓ Le Barreau du Québec est favorable à la règle qu'en cas de double couverture, le contrat du copropriétaire devient complémentaire. Il faut toutefois ajouter d'autres obligations corolaires.

⁸ Article 188(1) *Manitoba Condominium Act*. Il est aussi indiqué que cette disposition est une dérogation à tout article de la *Loi sur les assurances* ou à toute police d'assurance souscrite par le syndicat (article 188(2) *Manitoba Condominium Act*). De plus, l'article 196 de cette loi accorde aux règles particulières des assurances en copropriété une préséance sur les règles générales contenues dans la *Loi sur les assurances*.

2.1.5 Évaluation périodique de la valeur marchande du bâtiment

Suggestion du ministère des Finances

v. Obliger les syndicats à obtenir périodiquement une évaluation de la valeur marchande du bâtiment par un expert et obliger l'assureur à obtenir cette évaluation auprès du syndicat lors de la souscription.

Le Barreau du Québec est favorable à cette recommandation. Par contre, elle doit viser plutôt une évaluation de la valeur de reconstruction.

Il croit utile de s'inspirer de l'exigence expresse prévue au Manitoba à ce sujet :

« 185(9) Sous réserve des dispositions contraires de la déclaration de la corporation condominiale ou des règlements administratifs, la corporation condominiale fait faire une évaluation conforme aux normes réglementaires pour déterminer la valeur de remplacement visée à l'alinéa (3)a); l'évaluation est faite avant l'occupation de la première partie privative puis tous les cinq ans.

[...]

195 La corporation condominiale est tenue de réviser chaque année le caractère suffisant de sa police d'assurance et d'en faire rapport à l'assemblée générale annuelle. »

De plus, cette évaluation devrait être faite obligatoirement par un expert, soit un évaluateur agréé.

- ✓ Le Barreau du Québec est favorable à la règle de l'évaluation périodique de la valeur de reconstruction du bâtiment réalisée par un évaluateur agréé.

2.1.6 Protection en responsabilité civile pour les administrateurs du syndicat et les membres du personnel de l'assemblée des copropriétaires

Suggestion du ministère des Finances

vi. Introduire l'obligation d'obtenir une protection en responsabilité civile pour les administrateurs du syndicat et les membres du personnel d'assemblée.

Cette assurance est nécessaire tant pour les administrateurs du syndicat que les membres du personnel de l'assemblée des copropriétaires.

Le Barreau du Québec croit également que le législateur devrait ajouter une disposition qui permet de prévoir à la déclaration de copropriété ou dans le règlement, que le syndicat indemnise les administrateurs et ses officiers, ainsi que leurs héritiers ou ayants droit, de leur responsabilité et des frais qu'ils engagent en raison d'une poursuite judiciaire intentée contre eux, à la suite de mesures qu'ils ont prises ou omis de prendre, dans l'exercice de leurs fonctions. Cependant, l'obligation du syndicat d'indemniser tout administrateur ou officier est subordonnée au fait que ceux-ci doivent agir avec intégrité et de bonne foi, au mieux des intérêts du syndicat.

Le Barreau du Québec invite le législateur à s'inspirer des règles en matière municipales qui prévoient l'indemnisation des élus municipaux.

Cette disposition existe au Manitoba :

« 109(1) Dans la mesure où la déclaration ou les règlements administratifs le prévoient, la corporation condominiale indemnise ses administrateurs et ses dirigeants, ainsi que leurs héritiers ou leurs représentants personnels, de la responsabilité et des frais qu'ils engagent en raison d'une action ou de toute autre procédure intentée contre eux à la suite de mesures qu'ils ont prises ou omis de prendre ou qu'ils ont autorisées dans l'exercice de leurs attributions.

Exception

109(2) Par dérogation au paragraphe (1), une corporation ne peut indemniser un administrateur ou un dirigeant qui a manqué à son obligation d'agir avec intégrité et de bonne foi au mieux des intérêts de la corporation. »

Par ailleurs, le Barreau du Québec note que les polices d'assurance responsabilité civile des administrateurs de syndicat de copropriété contiennent souvent des exclusions pour les défauts dans la maintenance de l'immeuble. Afin d'assurer une protection adéquate et complète des copropriétaires, le législateur devrait interdire aux assureurs de prévoir de telles exclusions.

- ✓ Le Barreau du Québec est favorable à l'exigence d'une protection en responsabilité civile pour les administrateurs du syndicat et les membres du personnel de l'assemblée des copropriétaires.
- ✓ Le Barreau du Québec suggère d'ajouter une règle visant à ce que le syndicat indemnise les administrateurs et officiers qui agissent dans l'exercice de leurs fonctions.

2.1.7 La franchise doit être raisonnable

Suggestion du ministère des Finances

vii. Interdire que la franchise prévue au contrat souscrit par le syndicat dépasse un pourcentage donné de la valeur du bâtiment. Ce pourcentage, déterminé par règlement du gouvernement, pourrait varier selon les caractéristiques de la copropriété afin, par exemple, qu'il tienne compte des différences entre les tours et les maisons en rangées, de l'expérience de sinistre ou de l'endroit où est situé l'immeuble.

La franchise du contrat d'assurance du syndicat peut avoir un impact important, car elle peut réduire les primes d'assurance, mais s'avérer onéreuse pour les copropriétaires puisque considérée comme une dépense commune à la charge de l'ensemble des propriétaires, en fonction de leur quote-part respective.

La solution proposée d'interdire que la franchise prévue au contrat souscrit par le syndicat ne puisse dépasser un pourcentage donné de la valeur du bâtiment semble une solution acceptable.

Le législateur prévoit déterminer ce pourcentage par règlement. Le Barreau du Québec se réserve ses commentaires lorsqu'il prendra connaissance du règlement. Il y aurait lieu de prévoir une révision tous les trois ans de ce règlement pour s'assurer que les pourcentages déterminés sont suffisants et répondent aux besoins des syndicats.

Le concept de la franchise raisonnable devrait s'étendre également à l'assurance responsabilité civile du syndicat et à l'assurance responsabilité des administrateurs et des membres du personnel de l'assemblée des copropriétaires.

- ✓ Le Barreau du Québec est favorable à la règle de la franchise raisonnable qui doit viser tout type d'assurance que ce soit la responsabilité civile du syndicat ou la responsabilité des administrateurs et des membres du personnel de l'assemblée des copropriétaires.

2.2 Fonds de prévoyance : ajout d'une obligation de provisionner une portion de la franchise

Suggestion du ministère des Finances

Ajouter à l'obligation de constituer un fonds de prévoyance prévue par l'article 1071 du Code civil celle de provisionner une proportion (définie en fonction d'une série de critères de façon analogue au pourcentage prévu au paragraphe précédent) de la franchise. Le délai pour le renflouement de ce fonds après chaque sinistre serait également prévu.

Le Barreau du Québec juge essentiel de prévoir l'obligation du syndicat de constituer deux fonds distincts :

- Le fonds de prévoyance;
- Le fonds pour la franchise.

Il faut être plus prudent et faire les réserves qui s'imposent de façon préventive afin de ne pas piger dans le fonds de prévoyance et se mettre inutilement à risque.

De plus, le Barreau du Québec suggère de prévoir la même mesure d'insaisissabilité pour le fonds pour la franchise que pour le fonds de prévoyance (article 1078 al. 2 C.c.Q.). Ainsi, un jugement contre le syndicat ne pourrait être exécuté sur le fonds pour la franchise, sauf pour le paiement d'une franchise d'assurance.

- ✓ Le Barreau du Québec juge essentiel de prévoir l'obligation de constituer deux fonds distincts, soit un fonds de prévoyance et un fonds pour la franchise.

2.3 Insuffisance de l'assurance : responsabilité du syndicat

Suggestion du ministère des Finances

Inscrire dans la loi que le montant de la franchise et les sommes requises en cas d'insuffisance d'assurance sont la responsabilité du syndicat, puisque ce sont des charges communes, et qu'ils devraient donc être répartis, conformément à l'article 1064 du Code civil, en proportion de la valeur relative de la fraction de chacun, sans toutefois qu'il y ait renonciation à recours ultérieurs. Cette mesure éviterait de faire supporter ces coûts uniquement aux copropriétaires dont les unités sont touchées ou que le syndicat juge responsables d'un sinistre.

Le Barreau du Québec est favorable à ce que soit prévu que le paiement de la franchise et des sommes requises en cas d'insuffisance d'assurance demeure la responsabilité du syndicat. De plus, il faudrait ajouter que le tout doit être réparti, conformément à

l'article 1064 du *Code civil*, en proportion de la valeur relative de la fraction de chacun des copropriétaires, sans préjudice de toute action récursoire que le syndicat pourrait tenter contre la personne fautive.

- ✓ Le Barreau du Québec est favorable à ce que le syndicat soit responsable de l'insuffisance de l'assurance.

2.4 Nouvelle obligation des copropriétaires : se doter d'une protection individuelle en responsabilité civile

Suggestion du ministère des Finances

Introduire l'obligation pour les copropriétaires (occupants et non occupants) de se doter d'une protection en responsabilité civile individuelle dont le seuil minimal de protection serait établi par règlement du gouvernement. Il pourrait aussi être approprié d'introduire une obligation analogue pour le locataire du copropriétaire non occupant.

Le Barreau du Québec préconise que le copropriétaire ait cette obligation, qu'il occupe sa copropriété ou qu'il la loue. Il serait également essentiel d'introduire une obligation analogue pour le locataire du copropriétaire non occupant. Il est préférable de prévoir cette obligation dans la loi plutôt que dans un règlement.

- ✓ Le Barreau du Québec préconise que le copropriétaire ait cette obligation, qu'il occupe sa copropriété ou qu'il la loue. Il serait également essentiel d'introduire une obligation analogue pour le locataire du copropriétaire non occupant

2.5 La responsabilité du syndicat de prendre en charge chaque sinistre

Suggestion du ministère des Finances

Inscrire dans la loi que le syndicat doit aviser son assureur et prendre en charge chaque sinistre, sauf lorsqu'uniquement les améliorations locatives d'un copropriétaire sont touchées.

Il est manifeste que cette responsabilité incombe au syndicat tant pour les sinistres aux parties communes qu'aux parties privatives. Le syndicat doit être le maître d'œuvre et prendre en charge le règlement de tout sinistre afin de s'assurer du contrôle de la qualité des réparations. À cet égard, rappelons que le syndicat est redevable de sa gestion de l'immeuble. Il doit s'assurer que les copropriétaires réparent adéquatement leur unité afin d'éviter d'autres sinistres.

Le Barreau du Québec souligne que la terminologie « améliorations locatives » ne trouve pas application en matière de copropriété. L'expression « améliorations aux parties privatives » devrait être employée.

- ✓ Il est manifeste que la responsabilité de prendre en charge chaque sinistre incombe au syndicat tant pour les sinistres aux parties communes qu'aux parties privatives.

2.6 Interdire le recours subrogatoire en vertu de l'article 2474 du *Code civil du Québec*

Suggestion du ministère des Finances

Interdire, en s'inspirant de la règle prévue au deuxième alinéa de l'article 2474 du Code civil, les recours de l'assureur du syndicat à l'encontre des copropriétaires individuels, de leur assureur ou des membres de leur famille visant à recouvrer le coût des dommages aux parties assurées par le syndicat. Cette interdiction pourrait également s'étendre aux administrateurs et mandataires du syndicat de copropriété.

Le Barreau du Québec estime qu'il y a lieu de clarifier la question. À cet égard, le Manitoba a prévu une disposition que nous préconisons et qu'il y aurait lieu d'adopter au Québec. On y indique que la renonciation à la subrogation par l'assureur s'applique à l'encontre des administrateurs, officiers ou mandataires du syndicat, au copropriétaire de la partie privative et aux personnes résidant avec lui, ainsi qu'aux occupants d'une partie privative, sauf au locataire⁹. Nous voyons d'un bon œil l'ajout d'une telle disposition dans la législation québécoise. Par ailleurs, la nouvelle loi en Ontario spécifie, de son côté, qu'un copropriétaire responsable d'un sinistre touchant les parties communes se verra facturer une surcharge dans sa contribution aux charges communes, représentant le moindre montant entre le coût de réparation des dommages et montant de la franchise d'assurance du syndicat¹⁰.

- ✓ Le Barreau du Québec est favorable à interdire le recours subrogatoire en vertu de l'article 2474 du *Code civil*.

3. LES RÈGLES ABSENTES À INTRODUIRE

Afin de compléter ces règles qui seraient d'ordre public de direction et pour lesquelles il y aurait une interdiction d'y déroger par un règlement de copropriété, le Barreau du Québec souligne que la législation partielle proposée ne traite aucunement de plusieurs enjeux reliés notamment à l'assurance de la copropriété par phase, du fiduciaire d'assurance et de la question de la perte importante. Tous ces aspects doivent également être encadrés.

⁹ Article 189 *Manitoba Condominium Act*.

¹⁰ Article 105(2) *Condominium Act (Ont.)*, tel que modifié par *Protecting Condominium Owners Act, 2015, S.O. 2015, c. 28, Sch. 1, art. 91*. La modification n'est pas encore en vigueur.

4. CONCLUSION

Le Barreau du Québec est favorable à la plupart des propositions de la consultation qui vise à bonifier un régime qui est incomplet et qui devrait être révisé de façon plus complète. Il insiste sur le fait que les nouvelles règles devraient être d'ordre public de direction et pour lesquelles il y aurait une interdiction d'y déroger par un règlement de copropriété.

Cependant, le Barreau du Québec réitère qu'il aurait été de loin préférable de procéder à l'adoption d'une loi particulière sur les copropriétés afin de protéger adéquatement un grand nombre de citoyens qui choisissent ce mode d'habitation au Québec.

Les recommandations du Barreau du Québec se résument comme suit :

- ✓ Le Barreau du Québec souhaite l'adoption d'une loi particulière sur les copropriétés qui viendrait compléter les dispositions du *Code civil du Québec*.
- ✓ Le Barreau du Québec ne croit pas que seule une modification à l'article 1073 soit suffisante bien qu'elle serait accompagnée de l'ajout de dispositions complémentaires dans un règlement.
- ✓ Le Barreau du Québec estime nécessaire de prévoir l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile dont la couverture est au minimum deux millions de dollars.
- ✓ Il faut définir clairement dans la loi que la police d'assurance du syndicat doit couvrir expressément « tous les coûts reliés à la reconstruction de l'immeuble dont notamment les coûts de démolition et déblaiement des ruines, la mise aux normes de l'immeuble, les taxes, les honoraires professionnels des ingénieurs et architectes ».
- ✓ Le Barreau du Québec est favorable à établir une présomption dans la loi au sujet des *majors perils*.
- ✓ Le Barreau du Québec est favorable à l'introduction d'une obligation pour le promoteur ou le syndicat de définir une unité de référence et suggère d'ajouter l'obligation pour les promoteurs d'inclure dans le contrat préliminaire un descriptif sommaire de l'unité de référence.
- ✓ Le Barreau du Québec est favorable à la règle qu'en cas de double couverture, le contrat du copropriétaire devient complémentaire. Il faut toutefois ajouter d'autres obligations corolaires.
- ✓ Le Barreau du Québec est favorable à la règle de l'évaluation périodique de la valeur de reconstruction du bâtiment réalisée par un évaluateur agréé.
- ✓ Le Barreau du Québec est favorable à l'exigence d'une protection en responsabilité civile pour les administrateurs du syndicat et les membres du personnel de l'assemblée des copropriétaires.

- ✓ Le Barreau du Québec suggère d'ajouter une règle visant à ce que le syndicat indemnise les administrateurs et officiers qui agissent dans l'exercice de leurs fonctions.
- ✓ Le Barreau du Québec est favorable à la règle de la franchise raisonnable qui doit viser tout type d'assurance que ce soit la responsabilité civile du syndicat ou la responsabilité des administrateurs et des membres du personnel de l'assemblée des copropriétaires.
- ✓ Le Barreau du Québec juge essentiel de prévoir l'obligation de constituer deux fonds distincts, soit un fonds de prévoyance et un fonds pour la franchise.
- ✓ Le Barreau du Québec est favorable à ce que le syndicat soit responsable de l'insuffisance de l'assurance.
- ✓ Le Barreau du Québec préconise que le copropriétaire ait l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile individuelle, qu'il occupe sa copropriété ou qu'il la loue. Il serait également essentiel d'introduire une obligation analogue pour le locataire du copropriétaire non occupant
- ✓ Il est manifeste que la responsabilité de prendre en charge chaque sinistre incombe au syndicat tant pour les sinistres aux parties communes qu'aux parties privatives.
- ✓ Le Barreau du Québec est favorable à interdire le recours subrogatoire en vertu de l'article 2474 du *Code civil* de l'assureur du syndicat à l'encontre des copropriétaires individuels, de leur assureur ou des membres de leur famille.

Mission du Barreau du Québec

Afin d'assurer la protection du public, le Barreau du Québec surveille l'exercice de la profession, fait la promotion de la primauté du droit, valorise la profession et soutient ses membres dans l'exercice du droit.

Remerciements

Le Barreau du Québec remercie les membres du Groupe de travail sur la copropriété :

M^e Yves Joli-Cœur , Ad. E.
M^e Yves Papineau, Ad. E.
M^e Patrick Kenniff, à la retraite
M. Michel Lespérance

Le secrétariat de ce Comité est assuré par le Secrétariat de l'Ordre et Affaires juridiques du Barreau du Québec :

M^e Sylvie Champagne et M^e André-Philippe Mallette

Édité en août 2017 par le Barreau du Québec

ISBN (PDF) : 978-2-923840-95-6

Dépôt légal – Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2017
Dépôt légal – Bibliothèque et Archives Canada, 2017