

Monsieur Dominic Garant
Secrétaire de la Commission de l'aménagement du territoire
Direction générale des affaires parlementaires
1035, rue des Parlementaires
bureau 3.19
Québec, Qc

Je m'adresse à vous, Secrétaire de la Commission, à titre de membre du conseil d'administration du Syndicat de Copropriété du M Lorraine, situé au 450 Chemin de la Grande-Côte, à Lorraine, dans l'espoir de corriger une interprétation erronée de la part des compagnies d'assurances dans l'application de l'article 1074.2 de la loi 141 adoptée le 13 juin 2018 par l'Assemblée Nationale. Je vous demande bien humblement de transmettre ma missive à tous les membres de la Commission.

Par la présente, nous demandons respectueusement de corriger cette lors de l'étude du projet de loi 16, car celui-ci vise directement la protection des propriétaires de co-propiété.

Les nouvelles mesures sur l'assurance des copropriétés ont tout d'abord été présentées dans le projet de loi 150, puis transférées dans le projet de loi 141, afin d'être votées dans l'urgence avant la fin des travaux parlementaires du dernier gouvernement. Ce faisant, plusieurs formulations ont changé entre le projet de loi 150 et le projet de loi 141, sans être soumises à consultation ou commentaires auprès des parties prenantes du domaine de la copropriété

Nous prétendons que les compagnies d'assurances utilisent les dispositions de cet article de la loi en ne respectant pas l'esprit dans laquelle elle a été soumise puis adoptée par le législateur. Cette interprétation erronée a pris tout le monde par surprise et place au dessus de nos têtes une épée de Damoclès car il ajoute une pression supplémentaire imprévue sur nos budgets d'opération.

Selon ce qu'il a nous été permis d'apprendre depuis la mise en vigueur de la loi en décembre dernier, nous avons relevé qu'il n'en a jamais été question lors des consultations entre les parties prenantes avec le résultat qu'on subi des conséquences très sérieuses sur les finances des syndicats de copropriété.

Dans le passé, les copropriétaires avaient une présomption de responsabilité pour les sinistres provenant de leur unité. Le nouvel article 1074.2 n'empêche pas le syndicat de réclamer la franchise au copropriétaire de l'unité où s'est déclaré le sinistre, mais les assureurs l'interprètent comme annulant la présomption de responsabilité. Ils demandent maintenant au syndicat de prouver que le copropriétaire a commis une faute pour engager la responsabilité de ce dernier. Par ailleurs, le deuxième alinéa précise que : « est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa. » Cela ôte toute valeur aux dispositions divergentes de la déclaration de copropriété.

Nous n'avons aucun problème avec les cas où l'on identifie facilement la faute du copropriétaire mais ça se complique drôlement lorsque l'interprétation est plutôt trouble lorsqu'il est question de dégâts d'eau tels les bris de robinetterie, de chauffe-eau, de branchements des toilettes ou des raccords de douche ou de bain.

Devant un tel état de fait, nous invoquons l'urgence d'agir rapidement et de corriger le tir afin de préciser l'application visée lors de l'adoption de l'article en question dans l'autre projet de loi. Il nous semble qu'on s'est éloigné de l'esprit de la loi pour l'exploiter aux dépens des copropriétaires.

Depuis l'entrée en vigueur de cette disposition, les assureurs en responsabilité civile des copropriétaires refusent de rembourser au syndicat la franchise que ce dernier a déboursé auprès de son assureur. Les démarches se sont complexifiées et que les coûts ont augmenté pour les syndicats. Néanmoins, aucune contrepartie n'existe pour compenser ce nouveau déséquilibre. Les assureurs n'ont pas ajusté leurs tarifs, les recours contre les copropriétaires fautifs ne sont pas simplifiés.

Nous demandons que la commission révise l'article 1074.2 présenté et adopté le 5 juin qui représente un virage à 90 degrés quant à la présomption de responsabilité concernant les équipements à la charge des propriétaires. Depuis décembre, nous perdons énormément de temps et d'argent pour essayer de régler des dossiers qui traînent en longueur parce qu'il existe maintenant un déséquilibre entre les responsabilités et le partage des indemnisations entre les assurances de nos syndicats et ceux des copropriétaires.

Nous joignons notre voix au regroupement des syndicats de copropriétés qui ont multiplié, depuis quelques semaines déjà, des démarches auprès des Ministères des Finances et des affaires municipales pour repasser au peigne fin l'article 1074.2

J'assisterai aux travaux de la Commission le jeudi 9 mai prochain et je serai disponible pour rencontrer les portes-paroles des différents parties et la ministre des Affaires municipales afin d'expliquer de vive voix les motivations de notre requête.

Nous sommes convaincus que les membres de la Commission seront sensibles à notre requête et qu'ils trouveront une solution à ce déséquilibre qui met en péril, non seulement la valeur mais aussi la possibilité à des milliers de vos commettants de conserver leur bien immobilier qui constitue pour la majeure partie d'entre eux la plus importante partie de leur patrimoine, bâti à la sueur de leur front.

Merci de votre attention.

Michel Villeneuve

Membre du conseil d'administration

Syndicat de copropriété M Lorraine

450-979-2044