

Commentaires sur les modifications proposées au régime des assurances des copropriétés

Consultation publique sur les assurances en matière de copropriété

Présenté au ministère des Finances du Québec
Juillet 2017



© Chambre des notaires du Québec, 2017
600-1801, av. McGill College
Montréal QC H3A 0A7
Tél.: 514-879-1793 / 1-800-263-1793
Télec. : 514-879-1923
www.cnq.org

Toute reproduction d'une partie quelconque de ce document par quelque procédé que ce soit est strictement interdite sans l'autorisation écrite de l'auteur.

Rédaction et coordination : Affaires juridiques, Direction des services juridiques

Dépôt légal : 3^e trimestre 2017
Bibliothèque et Archives nationales du Québec
Bibliothèque nationale du Canada

ISBN 978-2-920028-84-5 (PDF)

Table des matières

Préambule	4
Introduction	5
Changements proposés par le ministère	6
Étendue de l'assurance prévue par l'article 1073 C.c.Q.....	6
Remplacer l'expression « valeur à neuf » par « coût de reconstruction »	6
Introduction d'une présomption liée aux « risques usuels ».....	6
Obligation de définir une partie privative « de référence ».....	6
Complémentarité de l'assurance du copropriétaire.....	8
Fournir l'évaluation de la valeur marchande du bâtiment lors de la souscription	8
Assurance en responsabilité civile des administrateurs et des membres du personnel d'assemblée	8
Franchise maximale basée sur la valeur du bâtiment	8
Ajout au fonds de prévoyance d'une provision pour la franchise.....	9
Paiement de la franchise ou d'une insuffisance d'assurance	9
Assurance responsabilité civile obligatoire	10
Avis obligatoire du syndicat à l'assureur lors de sinistres.....	10
Limitation des recours subrogatoires d'un assureur	10
Règles d'ordre public.....	11
Autres problématiques en matière d'assurance des copropriétés	13
Copropriétés par phases	13
Compétences et aptitudes du fiduciaire d'assurance	14
Assurance responsabilité civile du gérant	15
Annexe	17

Préambule

La Chambre des notaires du Québec est un ordre professionnel regroupant plus de 3 900 notaires et conseillers juridiques. Elle a pour mission principale d'assurer la protection du public, notamment en promouvant l'exercice du droit préventif, en soutenant une pratique notariale innovante et visant l'excellence, tout en favorisant l'accès à la justice pour tous. Au-delà de cette mission première, la Chambre, grâce à ses interventions auprès du législateur, protège et diffuse les valeurs sur lesquelles est fondé le système juridique québécois, à savoir, l'égalité, l'équité et les responsabilités individuelles et collectives.

Depuis 2009, la Chambre des notaires participe activement à la réflexion juridique entourant la réforme du droit de la copropriété au Québec et joue un rôle de leader dans ce dossier. Elle a, entre autres, chapeauté la création du Groupe de travail sur la copropriété et du Comité consultatif sur la copropriété qui ont remis respectivement leurs rapports en [mars 2011](#) et en [janvier 2013](#) (version amendée). De plus, la Chambre des notaires a grandement contribué à l'avancement de ce dossier en mettant en place plusieurs initiatives afin de trouver des solutions concrètes aux différentes problématiques ayant cours en matière de copropriété au Québec, notamment le site d'information lacopropriete.info.

Introduction

À l'occasion des consultations publiques sur les assurances en matière de copropriété, la Chambre des notaires du Québec (« Chambre ») répond avec plaisir à l'invitation lancée par le ministère des Finances du Québec (« ministère ») et soumet dans les présentes ses observations, commentaires et suggestions.

Ainsi, dans la première partie, la Chambre émet des observations et commente chaque changement législatif au Code civil du Québec (« C.c.Q. ») proposé par le ministère. La deuxième partie, quant à elle, se veut être un exposé des problématiques ayant actuellement lieu et auxquelles le ministère devrait s'attaquer. Des propositions de modifications législatives sont ensuite faites par la Chambre afin que le ministère puisse s'attaquer à ces situations constituant une menace pour la stabilité en matière d'assurance des copropriétés au Québec.

À titre de complément d'information, un tableau démontrant les rapprochements et les similitudes entre les mesures proposées et les recommandations faites par le Groupe de travail sur la copropriété (« Groupe ») et le Comité consultatif sur la copropriété (« Comité ») peut aussi être consulté en annexe.

Changements proposés par le ministère

Étendue de l'assurance prévue par l'article 1073 C.c.Q.

Remplacer l'expression « valeur à neuf » par « coût de reconstruction »

La Chambre est d'avis que, même si elle est utilisée à l'article 1073 du C.c.Q., l'expression « valeur à neuf » n'est pas assez large puisqu'elle n'inclut pas des éléments essentiels à la reconstruction : les taxes applicables et les frais de déblaiement, par exemple.

La Chambre est donc en accord avec la proposition du ministère de remplacer cette expression. Elle porte toutefois à l'attention du ministère la nécessité que l'expression « coût de reconstruction » puisse englober les éléments qui ne sont présentement pas contenus dans l'expression « valeur à neuf » afin de ne pas reproduire la problématique actuelle.

Introduction d'une présomption liée aux « risques usuels »

Le ministère souhaite qu'une habilitation soit ajoutée au C.c.Q. afin de permettre au gouvernement d'établir, par règlement, une liste de risques pour lesquels une couverture d'assurance doit être souscrite par le syndicat de copropriété. Cette liste serait inspirée des « major perils » prévus par les lois ontarienne et manitobaine.

La Chambre croit que cette mesure est pertinente. Elle souligne toutefois l'importance de faire en sorte que la liste soit la plus exhaustive possible et qu'elle n'omette pas de risque.

Obligation de définir une partie privative « de référence »

Le ministère souhaite introduire l'obligation de définir une « unité de référence » afin de déterminer ce qui constitue une amélioration apportée par un copropriétaire à sa partie privative. En effet, le C.c.Q. prévoit actuellement que le syndicat de copropriété détient l'intérêt d'assurance sur l'immeuble tel que construit et que le Copropriétaire est responsable d'assurer les améliorations apportées par la suite à sa partie privative. Le

ministère prévoit également qu'à défaut d'avoir déterminé cette référence, le syndicat deviendrait responsable également des sinistres sur les améliorations.

Tout d'abord, d'un point de vue rédactionnel, la Chambre est d'avis que l'expression « unité de référence », qui est une traduction de « standard unit », ne devrait pas être utilisée dans le C.c.Q. Le terme présentement utilisé est « partie privative », et non « unité ».

La Chambre est d'accord avec l'introduction du principe d' « unité de référence » dans le C.c.Q. Elle suggère toutefois de bonifier ces modifications législatives en s'inspirant de la recommandation 2.5.3 (2) du rapport du Groupe voulant que ces descriptions soient obligatoirement versées aux registres de la copropriété, permettant ainsi d'identifier facilement les améliorations. Aussi, la Chambre est d'avis qu'il serait pertinent d'appliquer la recommandation 2.5.3 (2) - 1 du rapport du Comité voulant qu'une définition de ce qui constitue une amélioration soit contenue à l'article 1073 C.c.Q.

Finalement, la Chambre ne croit pas que l'établissement d'une présomption qui élimine la notion d'amélioration est l'avenue qui devrait être envisagée. Cela viendrait alourdir considérablement le fardeau des syndicats de copropriété qui peinent déjà à trouver des compagnies voulant les assurer. Cela pourrait aussi empêcher un copropriétaire d'être indemnisé par son propre assureur en cas d'assurance insuffisante du syndicat, ce qui est fréquent, malgré l'existence de dispositions législatives et contractuelles visant à éviter la sous-assurance. Aussi, cela créerait une iniquité entre les copropriétaires, ceux n'ayant fait aucune amélioration viendraient assumer, en proportion de leur quote-part, une augmentation des primes ou une cotisation spéciale associée à un sinistre. Cette mesure pourrait aussi difficilement être applicable et même être très néfaste pour les copropriétés initiales dans le contexte des copropriétés développées par phases, si aucune distinction n'est faite à ce sujet.

Complémentarité de l'assurance du copropriétaire

Le ministère souhaite préciser que le contrat d'assurance du copropriétaire et sa protection soient complémentaires à ceux du syndicat lorsque les assurances du syndicat et du copropriétaire couvrent les mêmes biens.

La Chambre appuie cette proposition de modification législative. Elle souligne toutefois que, dans les faits, cette pratique a déjà cours.

Fournir l'évaluation de la valeur marchande du bâtiment lors de la souscription

La Chambre appuie sans réserve cette modification depuis longtemps souhaitée, et faisant l'objet des recommandations 2.5.3 (1) du Groupe et 2.5.3 (1) – 1 du Comité. La recommandation du Comité va plus loin en proposant que cette évaluation soit faite au maximum à tous les cinq, ou plus fréquemment, recommandation que la Chambre soutient. Les professionnels autorisés à rendre ce service professionnel devraient être déterminés par Règlement du gouvernement.

Assurance en responsabilité civile des administrateurs et des membres du personnel d'assemblée

La Chambre approuve cette modification législative qui va dans le sens de la recommandation 2.5.3 (4) du Groupe. Elle se questionne toutefois sur l'utilisation de l'expression « membres du personnel d'assemblée » et considère qu'il serait peut-être plus adéquat que le texte de loi parle des « dirigeants du syndicat ». De plus, ce serait l'occasion d'obliger le gérant à obtenir aussi une assurance de responsabilité civile (à ce sujet, voir la deuxième partie).

Franchise maximale basée sur la valeur du bâtiment

La Chambre salue l'objectif de cette modification législative qui va dans le sens de la recommandation 2.5.3 (3) du Groupe.

Toutefois, son application entraînerait plusieurs conséquences économiques pour les compagnies d'assurance, les syndicats et les copropriétaires. Ainsi, la Chambre

suggère que le ministère consulte les assureurs avant d'aller de l'avant, afin d'éviter que ces derniers ne refusent systématiquement d'assurer les syndicats de copropriété, comme ce fut le cas pour la compagnie Aviva en 2015, ou augmentent la liste des exclusions si la liste des risques usuels s'avérait incomplète.

Ajout au fonds de prévoyance d'une provision pour la franchise

Le ministère veut que les syndicats de copropriété incluent dans leur calcul du fonds de prévoyance, tel que prévu à l'article 1071 C.c.Q., une provision afin que le coût de la franchise lors d'un sinistre puisse être payé par ce fonds.

La Chambre est d'accord avec cette modification législative et croit qu'elle permettrait de pallier différentes problématiques en matière d'assurance de copropriété au Québec. En sus de prévoir le délai pour le renflouement de ce fonds après chaque sinistre, le ministère devrait prévoir également un délai pour le paiement initial de cette provision par les copropriétaires, et ce, afin de limiter l'impact économique de la mesure. Ce délai pourrait être échelonné sur quelques années ou jusqu'à la vente d'une partie privative, afin d'assurer l'équité entre les copropriétaires lors de l'entrée en vigueur.

Toutefois, dans l'état actuel des choses, la Chambre croit que pour être pleinement efficace, cette modification législative doit être adoptée de concert avec une meilleure réglementation du fonds de prévoyance. Notamment, afin que cette mesure soit réellement efficace, il ne faudrait pas que la provision puisse être faite à partir du 5% minimal actuel.

Paiement de la franchise ou d'une insuffisance d'assurance

Le ministère souhaite préciser que le syndicat de copropriété est responsable du paiement de la franchise et des sommes requises en cas d'insuffisance d'assurance, puisque ce sont des charges communes. De cette façon, le ministère croit qu'il serait impossible dorénavant pour un syndicat de recouvrer ces sommes uniquement aux copropriétaires dont les unités sont touchées ou dont le syndicat juge qu'ils sont responsables d'un sinistre.

La Chambre appuie cette modification législative qui vient réaffirmer le fait que le syndicat à un intérêt assurable dans tout l'immeuble et rendre plus claires les règles applicables lorsque des unités privatives sont touchées par un sinistre. Pour ne pas créer un effet de déresponsabilisation des copropriétaires, la Chambre croit qu'il serait toutefois pertinent de venir limiter le nombre de sinistres que peut causer un copropriétaire en raison de sa propre négligence sans qu'il ne soit tenu au paiement de la franchise et aux sommes requises en cas d'insuffisance d'assurance.

Assurance responsabilité civile obligatoire

La Chambre salue cette proposition d'obliger les copropriétaires à détenir une protection en responsabilité civile individuelle, qui va dans le sens de la recommandation 2.5.3. (5) – 1 du rapport du Comité. Elle est toutefois d'avis qu'il est non seulement approprié, mais essentiel que le locataire soit lui aussi soumis à l'obligation de se doter d'une assurance de responsabilité civile.

Avis obligatoire du syndicat à l'assureur lors de sinistres

La Chambre appuie cette modification législative, mais croit que le ministère doit, lors de son application, être vigilant quant à la situation des copropriétés par phases, et à la méthode des déclarations de copropriété concomitantes (à ce sujet, voir la deuxième partie).

Limitation des recours subrogatoires d'un assureur

Le ministère souhaite limiter les recours d'un assureur visant à recouvrer le coût des dommages aux parties assurées par le syndicat à l'encontre des copropriétaires individuels, de leur assureur ou des membres de leur famille, ainsi que des administrateurs et mandataires du syndicat de copropriété, en s'inspirant de la règle prévue au deuxième alinéa de l'article 2474 C.c.Q.

La Chambre est d'avis que cette modification législative est pertinente et va dans le sens de la recommandation 2.5.3 (5) du rapport du Groupe.

Toutefois, afin de ne pas déresponsabiliser complètement les copropriétaires, la Chambre suggère que l'assureur du syndicat puisse être subrogé dans les droits de ce dernier, mais limité à un plafond raisonnable, soit la limite d'assurance responsabilité civile individuelle disponible sur le marché, tel qu'énoncé dans le rapport du Comité, aux pages 48 et 49.

Il faudrait aussi exclure les sommes qui sont utilisées pour indemniser d'autres assureurs subrogés. Par exemple, la Chambre des notaires propose aux notaires une clause semblable pour la rédaction d'une déclaration de copropriété¹ :

ARTICLE 51. Toute police d'assurance contractée par le syndicat doit prévoir soit une renonciation totale, soit une renonciation partielle par l'assureur du syndicat à tous recours contre les administrateurs, chacun des copropriétaires et toute personne qui habite une fraction avec un copropriétaire sauf dans les cas d'incendie volontaire, de fraude et d'impact de véhicules.

Une renonciation partielle doit valoir seulement pour les sommes excédant le montant de la couverture d'assurance en responsabilité civile du copropriétaire concerné moins les sommes à payer aux assureurs individuels des autres copropriétaires, occupants ou autres tiers qui seront subrogés dans les droits de leurs assurés et moins les sommes à verser à toute personne en remboursement de sa franchise d'assurance. Ainsi, telle assurance du syndicat prévoira que l'assureur du syndicat pourra exercer un recours subrogatoire contre l'auteur du dommage, mais ne pourra être subrogé au-delà du montant de la couverture d'assurance en responsabilité civile du copropriétaire ou personne responsable restant disponible, une fois les autres assureurs subrogés et les franchises remboursés. La couverture minimale en assurance responsabilité des copropriétaires est stipulée ci-dessous.

Règles d'ordre public

La Chambre des notaires tient à rappeler au ministère que même si ces mesures sont introduites comme étant d'ordre public, comme le ministère le souhaite, les règles proposées risquent fort de relever de l'ordre public de protection et non de direction, ce qui signifie qu'une contravention à ces règles entraînerait une nullité relative et non une nullité absolue. L'effet obligatoire escompté serait donc relatif, compte tenu des règles

¹ *Déclaration de copropriété divisée d'un immeuble*, Répertoire de droit/Nouvelle série – Modèle d'acte, « Biens », Document 1.1, Montréal, Chambre des notaires du Québec, 2014

de la prescription et de la possibilité de confirmer la cause de nullité². Ce faisant, la Chambre croit qu'il serait primordial que les présentes modifications législatives puissent être rédigées afin qu'elles relèvent de l'ordre public de direction et ainsi protéger tant les individus que l'intérêt général. Par exemple, le texte de loi pourrait faire mention de la « nullité absolue » de l'opération comme sanction en cas de non-respect de ces dispositions.

² Voir par exemple *Syndicat des copropriétaires du Château Renaissance c. Industries d'Orcini Ltd.*, J.E. 2009-301, A 159 et *Syndicat La Centrale c. Emmar Construction inc.*, 2009 QCCA 2177

Autres problématiques en matière d'assurance des copropriétés

Copropriétés par phases

La Chambre soulève au ministère la problématique relativement à l'assurance de copropriété dans les cas de copropriété par phase selon la méthode des déclarations de copropriété concomitantes. Ainsi, la Chambre réfère au rapport du Comité, plus précisément aux pages 49 et 50, où il explique la problématique ainsi :

« Suite à certaines interventions lors des Journées de consultation et au regard de l'expérience de certains de ses membres, le Comité souhaite ajouter des commentaires relativement à l'assurance dans les copropriétés par phases selon la méthode des déclarations de copropriété concomitantes, dans lesquelles il y a plusieurs copropriétés, syndicats des copropriétaires et conseils d'administration.

Pour se conformer à la loi, les administrateurs de ces syndicats initiaux et concomitants devraient souscrire une assurance par syndicat et par copropriété couvrant la responsabilité et l'immeuble administré par chaque syndicat.

Or, en pratique, on constate parfois que certains assureurs font souscrire à ces copropriétés une seule et même police d'assurance. Dans cette police unique, est parfois indiqué uniquement le nom d'un des syndicats. En conséquence, certains syndicats de copropriété ne sont pas assurés pour leur responsabilité, pas plus que les administrateurs eux-mêmes.

Relativement à l'assurance de dommages, un partage devrait être effectué entre les parties communes et les parties privatives administrées par l'un des 49 syndicats et celles administrées par les autres syndicats. Ce partage est parfois difficile à opérer, si bien que, là encore, une seule police d'assurance est parfois souscrite pour l'ensemble de l'immeuble. Par exemple, si un syndicat initial souscrit une assurance couvrant l'immeuble, à l'exclusion des améliorations aux parties privatives, cette assurance peut exclure une bonne partie de l'ensemble immobilier. En effet, les bâtiments administrés par les syndicats concomitants sont souvent des améliorations aux parties privatives du syndicat initial. Ceci signifie que l'essentiel du patrimoine immobilier des copropriétaires pourrait ne pas être couvert aux termes d'une telle police. Par ailleurs, faire souscrire une seule et même police d'assurance pour plusieurs syndicats revient à faire payer par certains syndicats de l'ensemble immobilier les conséquences de sinistres survenus dans un immeuble ou des immeubles sur lesquels ils n'ont aucun droit et aucune maîtrise. Ceci a comme conséquence d'hypothéquer l'historique de sinistres de ces syndicats. Dans le contexte des copropriétés par phases, une exception pourrait être faite à la règle voulant que le syndicat assure tout l'immeuble, y compris les parties privatives.»

Recommandation

1 *Que le texte de loi considère toutes les formes de copropriété qui existent en pratique. En ce sens, la Chambre propose que le ministère suive la recommandation 2.5.3 (5) – 2 du rapport du Comité et vienne préciser dans le C.c.Q. que « dans le cas des copropriétés par phases selon la méthode des déclarations de copropriété concomitantes, le syndicat de la copropriété initiale n'assure que les parties communes de la copropriété initiale et que les syndicats des copropriétés concomitantes assurent le reste du complexe immobilier correspondant aux parties communes et aux parties privatives des immeubles qu'ils administrent. Par ailleurs, chaque syndicat se devrait d'assurer sa responsabilité et celle de ses administrateurs ».*

Compétences et aptitudes du fiduciaire d'assurance

L'article 1075 alinéa 1 C.c.Q. stipule que l'indemnité d'assurance due au syndicat en raison d'une perte importante est versée au fiduciaire, nommé dans l'acte constitutif ou par le syndicat. Le fiduciaire doit donc assurer la bonne gestion de l'indemnité selon la situation qui se présente suite au sinistre.

Ainsi, dans l'éventualité où le syndicat décide de mettre fin à la copropriété en raison de l'ampleur du sinistre, le fiduciaire doit payer les créanciers prioritaires et hypothécaires selon les règles prévues à l'article 2497 du C.c.Q, après avoir déterminé la part de chaque copropriétaire en fonction de leur fraction. Par la suite, il doit remettre le solde de l'indemnité au liquidateur du syndicat afin que ce dernier procède au partage entre les copropriétaires, le cas échéant.

Dans le cas contraire, le fiduciaire doit gérer l'indemnité dans le cadre de la réparation ou la reconstruction de l'immeuble. Il doit, entre autres, s'assurer de trouver des contractants compétents et dûment qualifiés, faire un suivi de l'avancement des travaux et veiller à ce que ces derniers soient réalisés à l'intérieur des coûts et délais déterminés.

Nous pouvons donc constater que le rôle du fiduciaire d'assurance est très important, cette personne devant accomplir un ensemble de tâches cruciales dans le bon déroulement des activités de la copropriété, que ce soit lors de sa liquidation ou de sa réparation/reconstruction.

Or, même si le rôle du fiduciaire d'assurance implique d'énormes responsabilités, l'article 1075 C.c.Q. ne fait nullement mention de compétences ou aptitudes que doit essentiellement posséder le fiduciaire d'assurance. Ainsi, une personne ayant des connaissances limitées, voir aucune, en matière de copropriété peut être nommée et exercer cette fonction. Ainsi, le **public est à risque** : les conséquences d'une mauvaise gestion de l'indemnité pouvant être désastreuses pour l'ensemble des copropriétaires.

Recommandation

2 *Que le législateur prévoit que le gouvernement puisse, par règlement, prévoir les conditions de nomination du fiduciaire d'assurance ainsi que les aptitudes et compétences essentielles requises afin d'exercer cette fonction, le tout, dans le but d'assurer que le fiduciaire d'assurance soit en mesure de gérer de façon prudente, diligente et consciencieuse l'indemnité d'assurance versée.*

Assurance responsabilité civile du gérant

L'article 1085 C.c.Q. permet au syndicat de copropriété de confier l'administration des affaires courantes à un gérant. En tant qu'administrateur du bien d'autrui agissant pour le compte du syndicat, le gérant doit agir avec prudence, diligence, honnêteté et loyauté. En cas de non-respect de ses obligations, il peut engager sa responsabilité envers le syndicat si un dommage en découle. Envers les tiers, le gérant peut aussi engager sa responsabilité s'il excède les pouvoirs donnés par le syndicat ou s'il s'engage en son nom personnel³.

³ Christine GAGNON, « La copropriété divise » - 3e éd. (2015), Cowansville : Éditions Yvon Blais, 2015. – xxxiv, par. 769

Considérant les devoirs et les responsabilités inhérents au rôle du gérant, la Chambre croit que ce dernier devrait obligatoirement souscrire à une assurance en responsabilité civile, permettant ainsi une meilleure protection pour le syndicat, les copropriétaires et les tiers. La proposition 1) vi du ministère obligeant les administrateurs du syndicat et les membres du personnel d'assemblée à obtenir une protection en responsabilité civile ne s'appliquant pas de facto au gérant en raison de son statut juridique particulier, la Chambre émet la proposition suivante :

Recommandation

- 3** *Que le législateur prévoit que le gouvernement puisse, par règlement, prévoir les conditions d'exercice du gérant. Une de ces conditions serait l'obligation de détenir une assurance responsabilité civile. En ce sens, la Chambre propose que le ministère s'inspire de la recommandation 2.2.2. du Groupe, maintenue par le Comité.*

Annexe

Propositions MFQ	<u>Recommandation 2011 du Groupe de travail sur la copropriété</u>	<u>Recommandation 2012-2013 du Comité consultatif sur la copropriété</u>
1) i) <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.</i>	N/A	N/A
ii) <i>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.</i>	N/A	N/A
iii) <i>Introduire l'obligation pour le promoteur ou syndicat de copropriété, selon le cas, de définir une « unité de référence » par rapport à laquelle serait déterminé ce qui constitue une amélioration locative 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. Aussi, pour les cas où le syndicat aurait fait défaut de produire une telle définition et où 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 locatives 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</i>	Recommandation 2.5.3 (2)	Recommandation 2.5.3 (2) -1

<i>leurs obligations.</i>		
iv) <i>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 ».</i>	N/A	N/A
v) <i>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.</i>	Recommandation 2.5.3 (1)	Recommandation 2.5.3 (1) – 1
vi) <i>Introduire l'obligation d'obtenir une protection en responsabilité civile pour les administrateurs du syndicat et les membres du personnel d'assemblée.</i>	Recommandation 2.5.3 (4)	Maintenue dans le rapport du Comité
vii) <i>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.</i>	Recommandation 2.5.3 (3)	Maintenue dans le rapport du Comité

<p>2. Ajouter à l'obligation de constituer un fonds de prévoyance prévue par l'article 1071 du Code civil celle de provisionner une proportion de la franchise (définie en fonction d'une série de critères de façon analogue au pourcentage prévu au paragraphe précédent). Le délai pour le renflouement de ce fonds après chaque sinistre serait également prévu.</p>	<p>Recommandation 2.3.2.1 (2) du rapport du Groupe</p>	<p>Maintenue, mais modifiée dans le rapport du Comité</p>
<p>3. 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.</p>	<p>N/A</p>	<p>N/A</p>
<p>4. 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.</p>	<p>N/A</p>	<p>Recommandation 2.5.3. (5) – 1</p>
<p>5. 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.</p>	<p>N/A</p>	<p>N/A</p>
<p>6. 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 syndicat⁷. Cette interdiction pourrait également s'étendre aux administrateurs et mandataires du syndicat de copropriété.</p>	<p>Recommandation 2.5.3 (5)</p>	<p>Maintenue dans le rapport du Comité</p>
<p>Il est entendu que le MFQ considère les règles qui seraient ainsi introduites comme étant d'ordre public et qu'il serait donc interdit d'y déroger par convention de copropriété.</p>	<p>N/A</p>	<p>N/A</p>