



CONSULTATION
PUBLIQUE



Commentaires de la Chambre de l'assurance de dommages –

Consultation sur les assurances en matière de copropriétés

Déposé au ministère des Finances, le 29 août 2017



**CHAMBRE
DE L'ASSURANCE
DE DOMMAGES**

chad.ca

Table des matières

Remarques générales de la ChAD	3
Modifications législatives proposées et commentaires de la ChAD	5
Modification 1.i. – Coût de reconstruction.....	5
Modification 1.ii. – Risques usuels	5
Modification 1.iii. – Unité de référence.....	6
Modification 1.iv. – Contrat « complémentaire » du copropriétaire	7
Modification 1.v. – Évaluation du bâtiment	8
Modification 1.vi. – Protection responsabilité civile du syndicat	9
Modification 1.vii. – Franchise.....	9
Modification 2. – Fonds de prévoyance	10
Modification 3. – Responsabilité du syndicat.....	10
Modification 4. – Protection responsabilité civile copropriétaire	11
Modification 5. – Avis à l'assureur.....	11
Modification 6. – Interdire la subrogation de l'assureur.....	12
Conclusion	14

Note : les passages surlignés en jaune sont ceux que la ChAD commente plus particulièrement.

En réponse à la consultation du 14 juillet 2017 relative aux règles encadrant l'assurance des copropriétés au Québec, il nous fait plaisir de fournir, ci-dessous, les commentaires de la Chambre de l'assurance de dommages (ChAD) sur les changements législatifs proposés.

Comme vous le savez, la ChAD a pour mission la protection du public en encadrant la pratique professionnelle de plus de 15 000 agents et courtiers en assurance de dommages et experts en sinistre. Certains professionnels agissent en amont du contrat d'assurance (les agents et les courtiers), c'est-à-dire lors de l'analyse des besoins du client et les conseils relatifs aux protections d'assurance disponibles sur le marché. D'autres, les experts en sinistre, agissent lorsque les protections du contrat sont susceptibles d'être déclenchées, soit après la survenance d'un sinistre qui peut, ou non, être recevable en vertu du contrat. L'accompagnement fourni par la ChAD aux professionnels et aux consommateurs peut donc se faire aux différentes étapes du contrat d'assurance, qu'il s'agisse de l'assurance du syndicat de copropriété ou de l'assurance du copropriétaire.

En lien avec notre mission, nos commentaires sur les changements législatifs proposés se feront essentiellement du point de vue de l'impact déontologique sur nos membres ainsi que la protection du public dans ses relations avec les professionnels en assurance de dommages.

Remarques générales de la ChAD

Remarque n° 1

Ordre public, *Code civil du Québec (C.c.Q.)* et règlements établissant des présomptions

La notion de « règlement » est mentionnée à quelques reprises dans le document de consultation, notamment pour introduire certaines présomptions par règlement (ex : 1.ii., 1.iv., 2. et 4.). La ChAD se questionne sur l'utilisation du mécanisme d'adoption de règlements en vertu du C.c.Q. pour établir des présomptions ou créer des exceptions à des principes généraux dans une loi fondamentale comme le *Code civil du Québec*. Il est à craindre que la clarté dans l'interprétation et l'application de ces nouvelles règles ne soit affectée. Par ailleurs, quel organisme serait responsable de l'application de ces dispositions et quels seraient les mécanismes prévus de modification d'un tel règlement ?

Les agents et les courtiers en assurance de dommages et les experts en sinistre encadrés par la ChAD doivent pouvoir compter sur des règles claires en matière de copropriété afin de remplir leurs obligations déontologiques adéquatement.

Remarque n° 2

Le document de consultation énonce deux grands principes devant guider les règles encadrant l'assurance des copropriétés au Québec, soit :

1. Le **maintien de l'intégrité du bâtiment**, tant dans ses parties communes que dans ses parties privatives (avant améliorations), **est de la responsabilité du syndicat de copropriétaires**. Les risques qui y sont liés doivent donc demeurer mutualisés.
2. Les copropriétaires individuels doivent bénéficier de **règles claires en matière d'assurance**.

La ChAD ajoute que les règles claires en matière d'assurance devraient bénéficier **aussi aux syndicats de copropriété**, et également à tous les intervenants de l'industrie afin de limiter les difficultés entourant l'assurance, de la souscription à la gestion des sinistres. Les tribunaux ont d'ailleurs eu l'occasion de souligner la « *complexité inhérente à l'interprétation des obligations du Syndicat et des copropriétaires, et ce, dans un contexte où des assurances sont souscrites autant pour l'ensemble de l'immeuble des copropriétaires (c'est-à-dire le Syndicat) pour les parties communes que pour chacun des copropriétaires pour leurs parties privatives et leur responsabilité civile.* » (Couturier c. Ferland, 2014 QCCQ 11806, par. 31)

Il serait donc opportun que l'ensemble des intervenants (consommateurs, assureurs et professionnels de l'assurance) soient adéquatement sensibilisés aux nouvelles dispositions et comprennent leur rôle pour en permettre la mise en œuvre.

Modifications législatives proposées et commentaires de la ChAD

Modification 1.i. – Coût de reconstruction

1. Préciser l'étendue de l'obligation d'assurance du syndicat prévue par l'article 1073 du Code civil. À cette fin, les éléments suivants seraient prévus :

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 professionnels¹ requis pour celle-ci.

La ChAD appuie cette proposition.

Selon nous, la modification proposée gagnerait à clarifier que la notion de « coût de reconstruction » devrait aussi inclure les coûts de **démolition**, les **taxes** et le **coût des mises aux normes**, puisque ces coûts font partie des coûts réels et nécessaires dans le cadre d'une reconstruction et peuvent s'avérer significatifs. Une évaluation de l'immeuble devrait d'ailleurs en tenir compte (voir ci-dessous).

Modification 1.ii. – Risques usuels

1.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 »² prévus par les lois ontarienne et manitobaine³ 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.

¹ On exclut ici l'éventuelle surcharge qu'un administrateur à contrat d'une copropriété souhaiterait imposer pour la gestion d'un sinistre.

² On réfère ici à l'incendie, la foudre, la fumée, les ouragans, la grêle, les explosions, les fuites d'eau, les grèves, les émeutes, les mouvements populaires, les impacts de véhicules ou d'aéronefs, le vandalisme et les autres actes de malveillance.

³ Voir les articles 185(2) et 99(2) des *Condominium Act* respectifs du Manitoba et de l'Ontario.

La ChAD appuie cette proposition.

Une liste de « risques usuels » permettrait de préciser les obligations du syndicat de copropriété en matière de souscription d'assurance. Il serait par ailleurs important de préciser que les dégâts liés aux eaux « indésirables » (fuites d'eau, mais aussi, eau du toit et refoulements) sont **aussi** des risques usuels, puisque ces derniers représentent plus de 95 % des réclamations présentées par des syndicats de copropriété. (Bureau d'assurance du Canada, http://www.bac-quebec.qc.ca/data/fr/EDI_QC_Fr_2016.pdf, p.10, consulté le 22 août 2017)

Or, certaines protections sont justement plus difficiles à obtenir lorsqu'une copropriété se trouve dans certaines zones. Ex. : les dommages liés aux infiltrations et aux eaux de surface sont souvent plus difficilement assurables. Même si le syndicat désire s'assurer contre un risque « usuel », l'assureur pourrait l'exclure pour des raisons liées à ses critères de souscription et offrir plutôt une assurance à risque spécifié. Il faut se questionner si l'intention est que le syndicat de copropriété serait alors en situation de contravention à la loi, et si oui, quelle serait la sanction prévue ?

➤➤ **Question** : si les nouvelles règles sont d'ordre public (et qu'il est interdit d'y déroger par règlement du syndicat de copropriété ou autre), **est-ce que l'article 1073 du C.c.Q. au complet qui devient d'ordre public** ? Dans ce cas, l'obligation d'assurer du syndicat en vertu de l'article 1073 du C.c.Q. (« Il **doit** souscrire... ») devient-elle une obligation de résultat ?

Par ailleurs, la modification proposée n'est pas claire : Que veut-on dire par « *présomptions différentes en fonction de la situation de chaque immeuble* » ? Est-ce le genre d'immeuble de copropriété (en rangée, plus de x étages, etc.), la situation géographique ? La modification législative à une loi d'ordre général, comme le C.c.Q., et qui se veut d'ordre public de surcroît, se doit d'être particulièrement claire, notamment en regard du 2^e principe énoncé dans le document de consultation.

Modification 1.iii. – Unité de référence

1.iii. Introduire l'obligation pour le promoteur ou le syndicat de copropriétaires, selon le cas, de définir une « unité de référence »⁴ 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.

⁴ On s'inspire ici du concept de « standard unit », prévu notamment à l'article 56(1)(h) du *Condominium Act* de l'Ontario.

La ChAD appuie la première phrase de la proposition, car elle améliorerait la clarté des responsabilités et obligations des parties en présence en matière d'étendue des protections en assurance de dommages.

Pour la suite de la proposition (« De plus... »), la ChAD est préoccupée par de potentiels problèmes d'application dans certaines situations concernant le parc immobilier existant, par exemple :

- Pour des copropriétés plus anciennes, la preuve documentaire n'est pas toujours possible ou disponible. Toute autre preuve (début de preuve, témoignage...) devrait pouvoir être utilisée.
- Pour certaines copropriétés récentes, les promoteurs n'offrent pas d'unité de référence, mais une allocation que les futurs propriétaires peuvent choisir d'utiliser. Il devient donc difficile d'établir ce qui est une amélioration, certains copropriétaires choisissant d'utiliser leur allocation pour des planchers très luxueux, alors que d'autres l'utiliseront pour des armoires de cuisine plus coûteuses.
- Certaines unités peuvent avoir été jumelées lors de l'achat (ou par la suite). Dans ces cas, la notion d'unité de référence perd de son sens.

Pour ces raisons, la présomption proposée dans la modification devrait pouvoir être renversée, c'est-à-dire que le syndicat de copropriété devrait pouvoir démontrer, par témoignage ou autre, que l'état actuel d'une unité résulte d'une amélioration. De plus, la ChAD suggère qu'un délai (par exemple, trois ans) soit donné à l'ensemble des syndicats de copropriété qui n'ont pas défini l'unité de référence pour effectuer un relevé des unités et en constituer une (à être convenue par règlement de copropriété, par exemple).

Par ailleurs, l'application de la présomption pourrait affecter les évaluations déjà obtenues par des syndicats de copropriété, s'il n'y a pas d'unité de référence, car, dans la majorité des situations, ces évaluations ne tiennent pas compte de l'état intérieur des unités.

Modification 1.iv. – Contrat « complémentaire » du copropriétaire

1.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 ».

La ChAD appuie cette proposition.

Cette proposition viendrait clarifier les droits et obligations des parties et contrer la situation trop souvent constatée des syndicats de copropriété qui refusent d'aviser leur assureur ou de prendre en charge la réclamation. En effet, certains syndicats de copropriété disent à un copropriétaire : « tu es

assuré, réclame à ton assureur » afin de ne pas déclencher un dossier de réclamation auprès de leur assureur.



Attention: Vu les commentaires du Ministre de la justice à l'article 1073 C.c.Q. lors de l'adoption du C.c.Q. en 1993, la modification législative proposée devrait clarifier que la règle de proportionnalité de 2496 al.3) C.c.Q. ne s'applique pas dans cette situation :

« Cet article ne porte pas atteinte au fait que le copropriétaire a toujours un intérêt assurable dans sa fraction en vertu de l'article 2481. Il déclare qu'une personne a un intérêt d'assurance dans une chose lorsqu'elle peut subir un dommage direct et immédiat de la perte de cette chose. Un copropriétaire pourrait donc assurer les améliorations qu'il a apportées à sa fraction et les meubles garnissant celle-ci. Il pourrait même prendre une assurance qui couvrirait toute sa partie, ce qui aurait comme conséquence que deux assurances seraient prises du moins partiellement sur la même chose. Mais dans cette éventualité, comme le déclare l'article 2496, chacune des assurances prises produirait ses effets en proportion de la totalité des assurances en vigueur jusqu'à concurrence de la perte. » (Commentaires du Ministre de la Justice : Le Code Civil du Québec : Un Mouvement de Société, Ministère de la justice, Publications du Québec, 1993)

Modification 1.v. – Évaluation du bâtiment

1.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.

La ChAD appuie cette proposition, mais souligne que ce n'est pas la valeur marchande, mais bien le coût de reconstruction que l'évaluation devrait fournir (voir 1 i) ci-dessus).

Par ailleurs, la ChAD préconise l'indication d'un délai (par exemple, 5 ans) pour la périodicité de l'évaluation, pour plus de clarté.

La ChAD préconise également que l'évaluation soit effectuée par un évaluateur agréé, encadré par un ordre professionnel et porteur d'assurance responsabilité professionnelle, et que cet évaluateur soit indépendant de l'assureur et du syndicat, ainsi que du gestionnaire professionnel, s'il y en a un.

Modification 1.vi. – Protection responsabilité civile du syndicat

1.vi. Introduire l'obligation d'obtenir une protection en responsabilité civile pour les administrateurs du syndicat et les membres du personnel d'assemblée⁵.

La ChAD appuie cette proposition.

Modification 1.vii. – Franchise

1.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 ChAD appuie cette proposition.

La franchise devrait tendre vers une « franchise raisonnable », tenant compte notamment du nombre d'unités, par exemple un pourcentage du coût de reconstruction. Voir notamment le *Condominium Act* d'Ontario :

“The amount of insurance required under the Condominium Act is the replacement cost of the property damaged, subject to a “reasonable” deductible. The act also includes a termination clause that requires an insurer to provide at least 60 days notice before terminating insurance coverage.” (Canadian Underwriter, *Clarifying Condo Coverage*, <https://www.canadianunderwriter.ca/features/clarifying-condo-coverage/>, nov. 2012, consulté le 22 août 2017)

Par contre, la ChAD se questionne sur la portée et les conséquences de l'interdiction proposée : notamment, que devrait faire le syndicat de copropriété si l'assureur impose une franchise plus élevée, pour des raisons de souscription ? Comme dans nos commentaires en lien avec la modification proposée en 1.ii. ci-dessus, il faut se questionner si l'intention est que le syndicat de copropriété serait alors en situation de contravention à la loi, et si oui, quelle serait la sanction prévue ?

Par ailleurs, la modification proposée n'est pas claire : que veut-on dire par « *pourrait varier selon les caractéristiques de la propriété* » ? Les différences entre les tours et les maisons en rangées sont établies une fois pour toutes, alors que l'expérience de sinistre varie chaque année. Le pourcentage sera-t-il ajusté chaque année ? Le contenu du règlement proposé devrait être attentivement analysé.

⁵ On réfère notamment ici à ce qui est appelé en anglais « D&O insurance ».

Modification 2. – Fonds de prévoyance

2. 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.

La ChAD appuie cette proposition.

La ChAD soulève la question à savoir si la franchise au complet devrait être provisionnée, et si un délai maximum pour renflouer le fonds ne devrait pas être imposé, afin d'éviter un appel de charge dès qu'un sinistre survient.

Par ailleurs, la ChAD souligne qu'une des principales préoccupations constatées par les professionnels de l'industrie concerne l'insuffisance des fonds de prévoyance et l'absence de carnets d'entretien pour déterminer les besoins financiers de la copropriété. Bien que cette préoccupation ne concerne pas directement l'assurance, elle a un impact significatif sur la gestion du risque d'assurance et devrait être adressée.

Modification 3. – Responsabilité du syndicat

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'elles devraient donc être réparties, 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 ultérieurs⁶. 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.

La ChAD appuie cette proposition, car elle clarifie la question et permet de contrer une pratique qui s'est développée « en équité » dans l'industrie, mais qui n'est pas appliquée uniformément, soit de faire supporter la franchise du syndicat par les copropriétaires des unités touchées.

Cependant, une telle clarification aura un impact significatif en ce qui concerne les contrats d'assurance, ainsi que l'interprétation de certaines clauses et garanties offertes (notamment les garanties dites « insuffisance d'assurance et répartition des charges »). Le devoir de conseil des

⁶ En effet, la possibilité pour le syndicat d'intenter un recours en responsabilité civile contre un copropriétaire fautif pour récupérer des sommes qu'il aurait lui-même déboursées ou recueillies auprès des copropriétaires (donc jusqu'à concurrence de la franchise) demeure.

agents et courtiers lors de la souscription et l'interprétation et l'application des contrats d'assurance par les experts en sinistre lors d'une réclamation devront être adaptées en conséquence.

Par ailleurs, la ChAD se questionne sur la position du ministère à l'effet que le recours du syndicat (ou de l'assureur du syndicat) contre un copropriétaire fautif, le cas échéant, soit limité à la franchise ou l'insuffisance d'assurance du syndicat seulement — voir item 6 ci-dessous.

Modification 4. – Protection responsabilité civile copropriétaire

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.

La ChAD appuie cette proposition, car elle clarifie les obligations des parties et évite de fragiliser le syndicat de copropriété lors d'un sinistre attribuable à un geste du copropriétaire (ou du locataire) entraînant la responsabilité civile.

Par ailleurs, afin de veiller à l'application de cette obligation, la ChAD se demande si les modifications législatives ne devraient pas permettre aux syndicats de copropriété de souscrire eux-mêmes une telle protection d'assurance, en cas de refus ou d'omission du copropriétaire à le faire, surtout dans l'éventualité où la déclaration de copropriété ne le prévoit pas.

Modification 5. – Avis à l'assureur

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.

La ChAD appuie cette proposition, dont le principe est louable, car une telle disposition forcerait les syndicats de copropriété à respecter leur obligation d'assurer l'intégrité de l'immeuble, patrimoine commun du syndicat de copropriété.

Cependant, les situations où uniquement les améliorations apportant une plus-value sont touchées nous semblent en pratique très rares. La conséquence serait-elle que le syndicat de copropriété devrait prendre en charge la presque totalité des sinistres ? Une telle obligation pourrait être lourde à supporter pour les syndicats de copropriété, même si la proposition a le mérite d'être claire.

Aussi, il aurait été souhaitable que les modifications proposées clarifient et uniformisent les règles de répartition de réclamations et de la franchise dans des cas où les parties communes et les parties

privatives sont touchées (légiférer le « qui paie quoi et qui gère quoi » dans le cadre d'un sinistre, à l'instar de ce qui se fait dans d'autres provinces, notamment en Ontario).

La ChAD est aussi préoccupée par des difficultés d'application dans certaines situations. Par exemple, lors d'un feu causé par un copropriétaire et causant principalement des dommages à sa propre unité, mais également des dommages mineurs à d'autres unités et aux espaces communs, l'assurance du syndicat de copropriété sera-t-elle tenue d'indemniser pour le nettoyage et les réparations des parties privatives de base et des espaces communs, alors que le copropriétaire responsable du dommage détient une assurance responsabilité? Lors d'une introduction par effraction d'une unité avec bris de porte ou fenêtres, et vol de contenu, l'assurance du syndicat de copropriété va-t-elle intervenir pour indemniser la réparation à la porte ou fenêtre de l'unité alors que le copropriétaire a déjà réclamé à son assureur pour le vol de contenu? La convention du BAC devrait-elle être adaptée en conséquence?

Pour ces raisons, il serait souhaitable que les modifications législatives proposées clarifient et uniformisent également les règles de répartition de la franchise du syndicat lorsque les dommages touchent :

- les parties privatives seulement (immeuble de base et améliorations);
- les parties communes seulement;
- les parties communes et certaines parties privatives.

Modification 6. – Interdire la subrogation de l'assureur

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 copropriété⁸.

La ChAD est préoccupée par cette proposition, surtout en cas de faute intentionnelle ou même lourde du copropriétaire.

La règle liée à la « maison de l'assuré » de l'article 2474 a.2) du C.c.Q. a été édictée pour éviter que l'assureur poursuive quelqu'un que l'assuré n'aurait pas choisi de poursuivre. Dans le cas d'un syndicat de copropriété, cette logique ne s'applique pas nécessairement.

En effet, si la source du dommage est le comportement d'un copropriétaire (plutôt qu'un tuyau brisé ou une toilette fendue, par exemple, sans intervention d'un geste posé par un copropriétaire), le syndicat de copropriété ou les autres copropriétaires ayant subi des dommages ne devraient-ils pas

⁷ La possibilité de poursuites entre copropriétaires individuels demeure lorsqu'il est question des biens personnels ou des améliorations locatives. L'assureur de la responsabilité civile du copropriétaire pourrait aussi être sollicité dans le cas mentionné plus tôt, où le syndicat intenterait un recours avec succès pour récupérer les sommes qui sont à sa charge.

⁸ On s'inspire ici notamment de l'article 189 du *Condominium Act* du Manitoba.

avoir recours contre le copropriétaire fautif (ou son assureur responsabilité) ? Cette approche assurerait que les conséquences administratives et financières d'un sinistre (notamment sur l'augmentation des primes d'assurance) soient imputées « au bon endroit ». Sinon, la faute lourde ou intentionnelle (ou la négligence, dans certains cas) d'un copropriétaire augmenterait la sinistralité et les primes du syndicat, alors que le copropriétaire fautif ne subirait aucun impact.

De plus, il faut se questionner sur les conséquences de considérer tous les copropriétaires comme faisant partie de la maison de l'assuré : les assureurs pourraient-ils nier la recevabilité de la réclamation du syndicat de copropriété sur la base d'une aggravation de risque non déclarée si le dommage a été causé par quelqu'un de la « maison de l'assuré » ?

Par exemple, les assureurs tiennent les assurés responsables de l'aggravation de risques non-déclarés liée à un co-assuré ou quelqu'un de la maison (ex : dossier criminel d'un membre de la famille, activités non déclarées causant une aggravation de risque, etc.), qui doit être dénoncée à l'assureur.

Conclusion

En conclusion, nous nous permettons de souligner que les éléments suivants gagneraient également à être traités par le ministère des Finances :

- Il aurait été souhaitable que les modifications législatives proposées se penchent sur le processus de règlement des sinistres en copropriété afin de clarifier le « qui fait quoi et qui paie quoi », et uniformiser les règles de traitement des réclamations avec l'ensemble des intervenants.

En effet, à l'heure actuelle, le règlement des sinistres en copropriété démontre un manque d'uniformité quant à l'interprétation et l'application des contrats d'assurance — les copropriétaires, lors d'une réclamation, sont souvent confrontés avec des informations divergentes fournies par les experts en sinistre qui doivent tenir compte des directives divergentes de leurs employeurs ou mandants. En effet, le règlement des sinistres en copropriété se fait de façon variable, notamment selon que les assureurs en présence adhèrent ou pas à la *Convention d'adhésion — Le règlement des sinistres des copropriétés divisées* du Bureau d'assurance du Canada (BAC), en tout ou en partie. L'adhésion par les assureurs à cette convention est volontaire, mais la convention n'est pas publique, pas plus que *le Guide de l'assurance des copropriétés divisées et le règlement des sinistres* du BAC. Par contre, le *Tableau du partage de l'indemnisation*, l'une des annexes à la Convention, est public.

- Il nous semble essentiel qu'une réflexion sur les règles d'attribution de responsabilité des sinistres en copropriétés en lien avec les couvertures d'assurance des syndicats de copropriété et des copropriétaires prenne place, notamment dans les situations où le sinistre résulte d'un geste ou d'un défaut d'entretien d'un copropriétaire.
- Les problématiques existantes des constructions déficientes, des garanties de constructions inadéquates ou inexistantes en matière de copropriétés, et de fonds de prévoyance inadéquats devraient aussi être adressées, car elles ont un impact direct sur la gestion du risque et les assurances des copropriétés que la réforme proposée par le ministère des Finances envisage.
- La complexification des modèles de développement en copropriétés (par phases, horizontales et verticales, mixtes [résidentielles et commerciales]) nécessiterait également, selon nous que des développeurs, notaires et professionnels de l'assurance travaillent de concert (avant la mise en marché) pour s'assurer que les besoins juridiques et d'assurances des futurs copropriétaires soient adéquatement adressés.
- Des phénomènes sociaux plus récents, par exemple la location à court terme sur les plateformes de partage, ne sont souvent pas envisagées spécifiquement par la déclaration de copropriété, ou permis par l'assurance du syndicat de copropriété ou du copropriétaire. Les consommateurs se trouvent donc à la merci de l'interprétation.