



COMMENTAIRES
Projet de règlement



Commentaires de la Chambre de l'assurance de dommages

*Règlement établissant diverses mesures en matière
d'assurance des copropriétés divisées*

Déposés au ministère des Finances, le 30 août 2019



CHAMBRE
DE L'ASSURANCE
DE DOMMAGES

chad.ca

Table des matières

Introduction.....	3
Article 1 : Montant minimal de l'assurance responsabilité.....	3
Article 2 : Fonds d'auto-assurance	4
Article 3 : Ordre professionnel des évaluateurs.....	5
Article 4 : Risques couverts de plein droit.....	6
Autres commentaires	9
Conclusion	10

Introduction

La Chambre de l'assurance de dommages (ChAD) souhaite émettre des commentaires relativement au projet de règlement en assurance des copropriétés divisées – le *Règlement établissant diverses mesures en matière d'assurance des copropriétés divisées* – publié par le ministère des Finances le 17 juillet dernier dans la *Gazette officielle du Québec*¹.

La Chambre de l'assurance de dommages a pour mission d'assurer la protection du public en matière d'assurance de dommages et d'expertise en règlement de sinistres. Elle veille à la formation continue obligatoire et à la déontologie de plus de 15 000 agents et courtiers en assurance de dommages et experts en sinistre. Elle encadre de façon préventive et discipline la pratique professionnelle des individus œuvrant dans ces domaines.

Les agents et les courtiers agissent en amont du contrat d'assurance; ils sont appelés à analyser des besoins des copropriétaires ou des syndicats de copropriété afin de les conseiller quant aux protections d'assurance. Pour leur part, les experts en sinistre interviennent lorsque les protections du contrat sont susceptibles d'être déclenchées, soit après un sinistre. Ils doivent notamment accompagner et informer adéquatement les syndicats ou les copropriétaires sinistrés.

Les commentaires suivants soulèvent les préoccupations de la ChAD quant à l'impact déontologique que cette réglementation, dans la forme proposée, peut avoir sur la pratique des professionnels en assurance de dommages. Les agents, les courtiers et les experts en sinistre doivent pouvoir compter sur des règles claires afin de respecter leurs obligations déontologiques et, par conséquent, assurer la protection du public.

Article 1 : Montant minimal de l'assurance responsabilité

1. Le montant minimal de l'assurance responsabilité que doit souscrire en vertu de l'article 1064.1 du Code civil, chacun des copropriétaires d'un immeuble détenu en copropriété divisée est de un million de dollars (1 000 000 \$) si l'immeuble comporte moins de 13 unités de logement et de deux millions de dollars (2 000 000 \$) s'il en comporte 13 ou plus.

La ChAD est essentiellement d'accord avec la proposition contenue à l'article 1. Elle propose toutefois de clarifier l'article afin d'éviter que certains n'interprètent cette obligation comme étant uniquement réservée au copropriétaire occupant l'unité. La ChAD suggère donc de préciser que cette assurance responsabilité doit être maintenue en vigueur par chacun, tant qu'il demeure copropriétaire.

Par ailleurs, la ChAD souligne l'importance, pour la protection du public, d'effectuer une vigie de façon continue afin d'assurer que la tarification de l'assurance responsabilité demeure accessible et que les montants minimaux de l'assurance responsabilité soient suffisants.

¹ [Gazette officielle du Québec](#), 151^e année, n° 29, 17 juillet 2019, partie 2, p. 2868 et ss.

Article 2 : Fonds d'auto-assurance

2. La contribution minimale des copropriétaires d'un immeuble détenu en copropriété divisée au fonds d'auto assurance constitué en vertu de l'article 1071.1 du Code civil s'établit comme suit:

1° lorsque la capitalisation du fonds est inférieure ou égale à la moitié de la plus haute franchise prévue par les assurances souscrites par le syndicat de copropriété, la contribution est égale à la moitié de cette franchise;

2° lorsque la capitalisation du fonds est supérieure à la moitié de la plus haute franchise prévue par les assurances souscrites par le syndicat, la contribution est égale au montant résultant de la différence entre cette franchise et la capitalisation du fonds;

3° lorsque la capitalisation du fonds est supérieure ou égale à la plus haute franchise prévue par les assurances souscrites par le syndicat, aucune contribution n'est requise.

Pour l'application du premier alinéa, il n'est pas tenu compte de la franchise applicable aux dommages causés par un tremblement de terre, si cette protection est prévue.

La ChAD réitère l'importance de règles claires afin d'éviter les interprétations divergentes qui peuvent nuire à l'application du règlement et à la protection du public. Trois éléments devraient être précisés : la fréquence, la franchise exclue et la prise d'effet.

Fréquence de la contribution

L'article proposé indique la méthode de calcul pour établir le montant minimal de contribution, mais n'est pas clair quant au moment ou à la fréquence à laquelle la contribution des copropriétaires au fonds d'auto-assurance doit être établie. Après un sinistre, une nouvelle contribution doit-elle immédiatement être exigée dans l'éventualité de l'utilisation, totale ou partielle, de ce fond?

À la lecture de l'article 1072 actuel du *Code civil du Québec* (C.c.Q) et de sa future version 1072 al.1² la ChAD déduit que la contribution des copropriétaires au fonds d'auto-assurance est déterminée une fois par année. La ChAD suggère de clarifier cet élément en ajoutant, par exemple, le mot « annuelle » à la première phrase : « La contribution annuelle minimale... »

Franchise exclue

Le montant capitalisé au fonds d'auto-assurance doit être équivalent à la plus haute franchise prévue au contrat d'assurance du syndicat excluant l'avenant tremblement de terre, si cette protection est prévue.

On peut penser que l'exclusion de cette franchise repose sur le fait que son montant peut être élevé ou peut parfois être variable, lorsqu'établi en fonction d'un pourcentage de la valeur du bâtiment ou de la valeur d'un sinistre.

La ChAD souhaite porter à l'attention du ministère d'autres franchises qui peuvent atteindre des montants élevés – voire considérées comme déraisonnables – notamment la protection contre

² Laquelle doit entrer en vigueur en même temps que le règlement proposé.

les inondations ou certains avenants dégâts d'eau (sinistres de plus en plus fréquents dont la franchise pourrait encore accroître).

Par exemple, la ChAD a été informée de l'existence de franchises à 25 000 \$ pour la protection contre les dommages liés aux inondations pour une copropriété, et ce, quel que soit le nombre d'unités. Dans cette situation, la contribution au fonds d'auto-assurance d'une copropriété de trois unités s'élèverait à 8 333 \$ pour chaque copropriétaire.

La ChAD réitère l'importance de déterminer les critères selon lesquels une franchise est considérée comme déraisonnable; un pouvoir prévu à l'article 1073 que le ministère pourrait exercer dès maintenant.

Prise d'effet

Les syndicats devront constituer un fonds d'auto-assurance dès l'entrée en vigueur du nouvel art.1071.1 C.c.Q, qui entrera en vigueur 15 jours après la publication du *Règlement*. Toutefois, la contribution au fonds d'auto-assurance ne devient obligatoire que deux ans après la publication du règlement. Si cette interprétation n'est pas adéquate, l'article devrait être clarifié pour éviter les incertitudes liées aux obligations du syndicat.

Article 3 : Ordre professionnel des évaluateurs

3. Seul un membre de l'Ordre professionnel des évaluateurs agréés du Québec peut être chargé d'évaluer le montant que l'assurance souscrite par le syndicat de copropriété doit prévoir afin de pourvoir à la reconstruction de l'immeuble détenu en copropriété divisée selon les exigences prévues au premier alinéa de l'article 1073 du Code civil.

La ChAD est d'accord avec la proposition contenue à l'article, mais réitère sa préoccupation quant au nombre d'évaluateurs agréés disponibles au Québec pour offrir ce service à plus de 25 000 syndicats de copropriété³.

Par exemple, qu'arrivera-t-il si les assureurs exigent tous l'évaluation dès la première année de l'entrée en vigueur de l'obligation ou si les syndicats tardent et attendent tous la dernière année du cycle de cinq ans pour réaliser l'évaluation des coûts de reconstruction? Il faut éviter qu'un goulot d'étranglement se crée et que le nombre d'évaluateurs agréés ne soit pas suffisant pour répondre à une telle demande.

Aussi, quelles conséquences le syndicat pourrait-il subir si ce dernier n'est pas en mesure d'obtenir une évaluation pour cause d'insuffisance d'évaluateurs agréés? Étant une obligation enchâssée dans la loi et possiblement une condition à la souscription, quels seront les recours ou les options du syndicat s'il est incapable d'obtenir une telle évaluation avant le renouvellement ou l'échéance de son contrat d'assurance?

³ L'Ordre des évaluateurs agréés du Québec comptait, en 2017-2018, 1 052 membres, dont 541 au sein de firmes privées. On peut présumer que ce sont ces derniers qui seraient vraisemblablement appelés à effectuer les évaluations quinquennales maintenant exigées par le Code civil du Québec.
https://oeaq.qc.ca/wp-content/uploads/2019/04/OEAQ_rapport-annuel_web.pdf

Piste de solutions?

Il faut trouver une solution pour que les évaluations soient échelonnées dans le temps pour permettre aux évaluateurs agréés de réaliser l'ensemble des 25 000 évaluations. Le *Règlement* pourrait, par exemple, prévoir des exigences d'entrée en vigueur échelonnées dans le temps selon le nombre d'unités des syndicats.

Le *Règlement* pourrait également prévoir que d'autres types de professionnels puissent également être désignés pour faire cette évaluation sous condition qu'ils soient adéquatement formés, encadrés par un ordre professionnel et détenteurs d'une assurance responsabilité professionnelle.

Comme l'évaluateur agréé, ceux-ci doivent aussi être indépendants de l'assureur, du syndicat et du gestionnaire professionnel de la copropriété, le cas échéant, afin d'assurer une évaluation neutre, juste et exempte d'intérêts du mandataire pouvant nuire à la protection du patrimoine des copropriétaires.

Article 4 : Risques couverts de plein droit

4. Les risques qu'un contrat d'assurance de biens souscrit par un syndicat de copropriété doit couvrir conformément au troisième alinéa de l'article 1073 du Code civil sont les suivants: le vol, l'incendie, la foudre, la tempête, la grêle, l'explosion, l'écoulement des eaux, la grève, l'émeute ou un mouvement populaire, l'impact d'un aéronef ou d'un véhicule et les actes de vandalisme ou de malveillance.

Certains points de cet article mériteraient d'être précisés, notamment les risques usuels et les risques couverts de plein droit, l'expression « écoulement des eaux » et l'exclusion des risques.

Risque usuel ou risque couvert de plein droit?

Le syndicat « doit souscrire des assurances prévoyant une franchise raisonnable, contre les risques usuels couvrant la totalité de l'immeuble (...) »⁴. De plus, ce contrat d'assurance « couvre de plein droit au moins les risques prévus par règlement du gouvernement »⁵.

Y a-t-il lieu de préciser que les risques couverts de plein droit sont des risques usuels? L'objectif vise à s'assurer que l'ensemble des copropriétés soient couvertes de plein droit pour les risques dits « usuels » sans avoir à analyser les détails du contrat.

Il serait donc essentiel de clarifier que les risques usuels sont ceux que le contrat d'assurance doit couvrir de plein droit. Faire une distinction entre ces deux types de risques peut mettre en opposition les obligations du syndicat et les obligations des assureurs. Une adéquation entre ces deux notions est essentielle.

⁴ Nouvel article 1073 al. 1 du C.c.Q.

⁵ Nouvel article 1073 al. 3 du C.c.Q.

Cela dit, il est concevable que le risque de tremblement de terre ou la protection contre le débordement d'un cours d'eau – particulièrement, pour un immeuble construit en zone inondable ou identifiée à haut risque – puissent être exclus des « risques usuels » et considérés comme des risques particuliers nécessitant une protection additionnelle.

Écoulement des eaux

Considérant que 95 % des réclamations présentées par des syndicats de copropriété⁶ sont liées aux eaux « indésirables » (notamment : fuites d'eau, eau du toit et refoulements d'égouts), la ChAD considère que les risques liés à l'eau sont particulièrement importants et doivent être clairement expliqués dans le contrat d'assurance. L'expression « écoulement des eaux » peut porter à confusion ou à interprétation.

La notion d'eau dans le contexte de l'assurance de dommage peut être variée et s'appliquer à des situations complexes, distinguant l'eau résultant d'un refoulement d'égout, d'une infiltration d'eau par le toit ou au-dessus du sol, etc. Par exemple :

- En droit civil au Québec⁷, la notion d'écoulement des eaux fait référence à **l'écoulement d'eau** d'un terrain (terrain supérieur) sur un autre terrain (terrain inférieur) dans le contexte du droit de la propriété et du voisinage.
- On pourrait interpréter « écoulement des eaux » comme faisant référence à un phénomène naturel. Par exemple, le ruissellement des eaux de pluie ou l'écoulement d'une rivière, mais excluant les problèmes d'eau provenant d'une infiltration dans les fondations ou d'un bris de tuyau.
- En Ontario, la *Loi de 1998 sur les condominiums* précise que le syndicat doit être assuré contre les « risques graves » tel que l'eau (nos soulignés):

Anglais

99 (1) The corporation shall obtain and maintain insurance, on its own behalf and on behalf of the owners, for damage to the units and common elements that is caused by major perils or the other perils that the declaration or the by-laws specify.

(2) In subsection (1) "major perils" means the perils of fire, lightning, smoke, windstorm, hail, explosion, water escape, strikes, riots or civil commotion, impact by aircraft or vehicles, vandalism or malicious.

Français

99 (1) L'association souscrit et maintient en vigueur en son nom propre et en celui des propriétaires une police d'assurance contre les dommages que causent aux parties privatives et aux parties communes les risques graves ou les autres risques que précisent la déclaration ou les règlements administratifs.

(2) La définition qui suit s'applique au paragraphe (1) « risques graves » Le feu, la foudre, la fumée, la tempête, la grêle, l'explosion, l'eau, la grève, l'émeute ou l'agitation populaire, l'impact d'un aéronef ou d'un véhicule, les actes de vandalisme ou de malveillance.

⁶ Bureau d'assurance du Canada, [Nouveaux défis, nouvelles opportunités 2016](#), p.10, consulté le 10 octobre 2018.

⁷ Articles 979 et ss. C.c.Q. et référence par le [ministère de la Justice](#).

- Des tribunaux ontariens⁸ se sont penchés sur un contrat d'assurance offrant une protection contre le risque de « water escape » et ont conclu que des infiltrations par les fondations étaient plutôt attribuables à une entrée de « ground water » ou de « surface water ».
- L'Institut d'assurance propose les distinctions suivantes dans son lexique :
 - « Fuite ou débordement d'eau » (Water escape) : « Événement dont les conséquences sont couvertes dans certaines circonstances spécifiées au contrat. »
 - « Dégât des eaux ou dégâts d'eau » (Water damage) : « Dommages causés par l'eau, par suite de la rupture d'une installation, d'un équipement ou d'une machine, du débordement de récipients, de fuites, etc. Les circonstances exactes dans lesquelles les dommages doivent survenir pour être couverts sont spécifiées au contrat. »

La ChAD estime que le terme choisi devrait être le plus inclusif possible pour éviter les interprétations menant à une exclusion du risque. L'expression « l'eau » ou « dégâts des eaux » serait souhaitable.

L'exclusion des risques

La présomption de couverture pour les risques couverts de plein droit prévus au règlement et l'obligation pour les assureurs qui désirent les exclure du contrat d'assurance de le faire de « façon expresse et en caractères apparents »⁹ permettent de mieux informer les assurés sur la nature des protections offertes et donc, à mieux les protéger.

Or, les modifications apportées au C.c.Q, notamment, dans le but de « préciser et mettre à jour l'étendue de l'obligation d'assurance du syndicat »¹⁰, sont muettes en cas de non-respect de cette disposition.

Il existe donc toujours une possibilité pour les assureurs d'exclure certains risques normalement couverts de plein droit. Cette situation est préoccupante, car le syndicat – tenu par la loi de souscrire une assurance contre ces risques – pourrait se voir refuser cette protection par l'assureur, pour autant que l'exclusion soit indiquée de façon claire et expresse.

Le syndicat de copropriété serait-il alors considéré en contravention à la loi si un risque usuel est exclu du contrat d'assurance par l'assureur? Le cas échéant, quelle serait la sanction prévue?

De plus, un resserrement du marché de l'assurance des copropriétés, particulièrement pour les syndicats, se fait actuellement ressentir. Par conséquent, certaines protections (comme les dégâts d'eau) pourraient être disponibles, mais moyennant un prix élevé ou sous condition d'assumer une franchise élevée. Cette franchise deviendrait d'ailleurs le seuil minimal à contribuer au fonds d'auto-assurance.

⁸ Harper Grey LLP, [Case Summary: Water seeping through foundation walls was excluded under insured's "water escape" coverage](#), 20 juin 2016

⁹ Nouvel article 1073 al. 3 du C.c.Q.

¹⁰ Ministère des Finances, [Consultation préalable à la proposition d'un règlement relatif à l'assurance des copropriétés](#), 7 sept. 2018.

La disponibilité du produit et son accessibilité financière pourraient être compromises. Le syndicat devrait-il accepter de payer une prime très élevée ou d'assumer une franchise déraisonnable afin d'obtenir cette protection?

Autres commentaires

Franchise déraisonnable

Le gouvernement a choisi de ne pas exercer dès maintenant son pouvoir de déterminer les critères, éventuellement modulés par catégorie de bâtiment, selon lesquels une franchise est considérée comme déraisonnable¹¹. Pourtant, comme précisé précédemment, ce choix peut avoir des conséquences néfastes pour les syndicats et les copropriétaires.

Rappelons qu'avec le resserrement du marché en assurance de copropriétés, les assureurs pourraient refuser de couvrir certains risques, notamment les dégâts d'eau, ou encore les offrir sous condition que le syndicat assume une franchise onéreuse. Considérant que le syndicat a l'obligation de souscrire un contrat couvrant entre autres « l'écoulement des eaux », il pourrait devoir assumer les coûts de cette protection.

Qui plus est, le montant de cette franchise – possiblement considéré comme déraisonnable – deviendrait le seuil minimal à contribuer au fonds d'auto-assurance pour l'ensemble des copropriétaires : un montant qui dépasse possiblement les capacités financières de la copropriété.

Enfin, un syndicat pourrait également augmenter certaines franchises de son contrat à un niveau déraisonnable afin de réduire sa prime d'assurance. Ainsi, pour la protection des copropriétaires, la ChAD juge que le gouvernement devrait exercer, à même ce projet de règlement, son pouvoir pour déterminer les balises de ce qu'est une franchise déraisonnable.

Article 1074.2 C.c.Q.

La ChAD prend également l'opportunité de souligner les problématiques créées par le nouvel article 1074.2 C.c.Q., et espère que la situation sera modifiée prochainement.

Ces problématiques ont été identifiées peu après l'entrée en vigueur de cet article (le 13 décembre 2018), dans le cadre de règlement de sinistres en copropriété impliquant des dommages occasionnés par un copropriétaire ou émanant de son unité ou par des biens sous sa garde. Certains assureurs interprètent la notion de « faute » de l'article 1074.2 C.c.Q. comme excluant, notamment, la responsabilité découlant du fait des personnes et biens sous sa garde.

¹¹ Nouvel article 1073 al. 3 du C.c.Q.

Des syndicats appelés à voir à la réparation de dommages à la suite d'un sinistre et ayant réclamé remboursement auprès du copropriétaire fautif ont été informés que l'assureur responsabilité du copropriétaire en question exigeait que le syndicat :

- 1) prenne en charge les travaux, à leurs frais;
- 2) envoie une mise en demeure à l'assuré (copropriétaire fautif);
- 3) prouve la **faute** de l'assuré, pouvant même aller jusqu'au dépôt d'une poursuite judiciaire.

La judiciarisation des relations entre copropriétaires pour des situations fréquentes et simples à régler en vertu des contrats d'assurance souscrits spécifiquement pour ce genre d'événement n'est pas souhaitable.

Des syndicats, des copropriétaires, des courtiers ainsi que des experts en sinistre ont rapporté de nombreuses situations vécues, et avoué leur incompréhension ou perplexité face aux conséquences de cette modification législative.

Conclusion

À la lumière de ses commentaires, la ChAD espère que le projet de règlement sera précisé pour faciliter sa compréhension et son intégration dans l'industrie. La ChAD collaborera d'ailleurs activement à sa mise en application auprès des professionnels qu'elle encadre afin qu'ils comprennent l'ensemble des changements et conseillent adéquatement les syndicats et les copropriétaires.