

Assurances

Fonds d’autoassurance

Fonds de prévoyance

Carnet d’entretien

Préparée pour le SDC Luxxcité par MICHEL FOREST

Pourquoi une réforme de la copropriété ?





- 56 % des unités ont été construites avant 2000 et plus de 100 000 avant 1980 =» vieillissement du parc de copropriété.
- Encadrement législatif inapproprié.
- Absence de planification à long terme par la majorité des syndicats de copropriété.
- Utilisation de la cotisation spéciale unique dans la plupart des cas lorsqu'un rattrapage était requis.

Pourquoi une réforme de la copropriété ?



RÉSULTAT . . .

Cul-de-sac quant à

la gestion responsable

Bien que certains constructeurs veuillent changer les règles, la réforme ne peut être appliquée juste aux immeubles neufs.

Il faut que tous les immeubles, neufs et existants, adoptent une nouvelle approche de financement à long terme, responsable et équitable.

Pourquoi une réforme de la copropriété ?

En 2015, les résultats d'un sondage réalisé par le RGCQ auprès d'administrateurs et gestionnaires de copropriété ont révélé:

- Un peu **plus 75%** des syndicats de copropriétés au Québec sont administrés en mode autogestion.
- Près de **70%** des syndicats de copropriétés dans les immeubles âgés de plus de 15 ans ont accumulé dans leur fonds de prévoyance des sommes insuffisantes.
- Près de **40%** des syndicats de copropriétés ont déjà constaté un manque de fonds au moment de réaliser des travaux majeurs.
- Le recours à des cotisations spéciales est une approche fortement utilisée pour pallier l'insuffisance du fonds de prévoyance et effectuer un rattrapage à court terme.

Pourquoi une réforme de la copropriété ?

À la lumière de ces résultats, différentes recommandations ont été présentées au gouvernement visant quatre axes d'intervention, soit:

- améliorer la connaissance des citoyens concernant les responsabilités liées à la copropriété divise résidentielle;
- favoriser une meilleure transparence des syndicats de copropriétaires;
- intégrer des balises minimales pour améliorer la gestion des parties communes;
- appliquer la réforme de manière progressive pour assurer une équité entre les copropriétaires et le maintien de l'abordabilité.



C’est ainsi que le projet de la loi 16 fut adopté le 5 décembre 2019.

MOT DE LA MINISTRE



Je suis fière que notre gouvernement modernise les façons de faire en matière d’habitation et procède à la plus importante réforme de la Régie du logement. J’en profite d’ailleurs pour remercier tous les acteurs et les groupes concernés avec qui nous avons travaillé en concertation sur ce dossier. Grâce aux mesures qui seront mises en œuvre, les locataires, les locateurs, les copropriétaires et les acheteurs résidentiels seront entre autres mieux protégés. Encore une fois, nous plaçons l’intérêt des Québécoises et des Québécois au cœur de nos actions et de nos décisions.

Andrée Laforest, ministre des Affaires municipales et de l’Habitation

La loi 16 est une loi omnibus, ce qui veut dire qu’elle contient des parties connexes, mais indépendantes, qui visent à faire adopter, modifier, abroger une ou plusieurs lois. La loi 16 contient la première réforme d’importance de la loi sur les copropriétés divises et apporte d’importantes transformations à la régie du logement.



Avant d'aller plus loin, prenons le temps de bien définir ce qu'est une copropriété divise.

Nous parlons d'une copropriété divise lorsqu'un immeuble est divisé en parties communes et en parties privatives, qui comportent chacune leur propre numéro de lot, attribué lors d'une opération cadastrale.

Une telle division permet ainsi à chaque copropriétaire de détenir un droit de propriété exclusif sur sa partie privative et une part dans les parties de l'immeuble qui sont considérées comme étant communes à l'ensemble des copropriétaires.

Ces parties communes sont la propriété indivise des copropriétaires.



Dans une copropriété divise, la collectivité des copropriétaires forme une personne morale appelée

SYNDICAT.

Bien qu'en principe il ne soit pas propriétaire de l'immeuble (ni pour ses parties privatives ni pour ses parties communes), le syndicat détient certains droits et assume de nombreuses obligations concernant l'immeuble ,

dont l'obligation de l'assurer adéquatement.

L’assurance en copropriété

L'article 1073 du *Code civil du Québec* a été amendé , en 2018, afin de préciser les obligations du syndicat en matière d'assurance , en plus d'en introduire de nouvelles.

Cet article imposera désormais au syndicat de

« . . . *souscrire des assurances prévoyant une franchise raisonnable contre les risques usuels, couvrant la totalité de l'immeuble. [. . .] Il doit aussi souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers, 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.*



L’assurance en copropriété



Ceci signifie que les copropriétaires, même unanimement,

ne peuvent décider d'y déroger

au moyen d'une résolution de leur conseil d'administration , ni même d'un vote unanime en assemblée des copropriétaires.

Ce changement ne devrait pas avoir trop d’incidences sur nous car notre déclaration de copropriété concomittente nous oblige déjà à

«. . . contracter et maintenir en vigueur une assurance de biens contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'Immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par les copropriétaires aux parties privatives; le montant de cette assurance correspond à la valeur à neuf de l'Immeuble, étant la valeur de reconstruction, incluant les taxes applicables, les frais afférents à la démolition de l'Immeuble et les honoraires professionnels résultant du sinistre et de son règlement. »

L’assurance en copropriété



La police d'assurance souscrite au nom et pour le compte d'un syndicat de copropriétaires doit comporter des garanties dont certaines sont imposées par la loi alors que d'autres le sont par le biais de la déclaration de copropriété ou sont simplement généralement recommandées.

On peut classer ces différentes garanties en quatre catégories, à savoir :

- l'assurance de biens;
- l'assurance responsabilité civile du syndicat;
- l'assurance responsabilité civile des administrateurs et autres dirigeants;
- les couvertures ou garanties complémentaires.

L’assurance en copropriété

ATTENTION ATTENTION ATTENTION

L'article 1073 du *Code civil du Québec* posera désormais une double règle impérative en indiquant que, premièrement

« . . . *le montant de l'assurance souscrite doit pourvoir* à *la reconstruction de l'immeuble conformément aux normes, usages et règles de l'art applicables* à *ce moment.* Ce *montant doit être évalué au moins tous les cinq ans par un membre de l'ordre professionnel désigné par règlement du gouvernement.* »



L’assurance en copropriété

Cette nouvelle mouture de l’article 1073 du *Code civil du Québec* vise donc non seulement le coût de reconstruction au sens strict, incluant la mise aux normes de l'immeuble, mais également :

- le coût de démolition éventuellement nécessaire;
- le déblaiement des ruines;
- les permis et taxes applicables;
- les honoraires des différents professionnels agissant dans le cadre de la reconstruction (architectes, ingénieurs, etc.).



L’assurance en copropriété

La seconde règle consistera **À OBLIGER** les syndicats de copropriétaires à faire évaluer par un professionnel reconnu par le gouvernement,

au moins à tous les cinq ans,

le montant de l'assurance que doit souscrire le syndicat, afin que la couverture soit suffisante afin de

« . . . *pourvoir* à *la reconstruction de l'immeuble conformément aux normes, usages et règles de l'art applicables* à *ce moment.* »



D’ailleurs dans l’acte constitutif de notre déclaration de copropriété, à l’article 34.20 les administrateurs du syndicat ont l’obligation d’obtenir une évaluation périodique de l'immeuble d'un évaluateur agréé lors d'une mise à jour de l'assurance ou au moins à tous les trois ans.

L’assurance en copropriété

Mais pourquoi est-ce vraiment essentiel de faire évaluer notre immeuble à sa juste valeur ?



À partir du moment où les administrateurs souscrivent à une assurance responsabilité civile (rendue obligatoire par le nouvel article 1073 du *Code civil du Québec*),

les administrateurs n'engagent pas leur responsabilité personnelle envers le syndicat lorsqu'ils agissent dans les limites de leurs pouvoirs avec prudence, diligence, honnêteté et loyauté dans l'intérêt du syndicat et de la copropriété.

Dans ces conditions, ils n'assument aucune responsabilité pour les frais, dépenses, charges ou pertes qu'ils ont encourus pour l'administration de l'immeuble et du syndicat.

L’assurance en copropriété

Il faut toutefois être bien conscients que les polices de responsabilité des administrateurs ne couvrent pas toutes les situations de responsabilité légale.

Ainsi, le défaut de souscrire ou de maintenir un contrat d'assurance couvrant suffisamment l'immeuble n’est pas couvert par la police de responsabilité civile de administrateurs.



Les administrateurs risquent, dans cette situation, des poursuites personnelles.

L’assurance en copropriété

ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC

La méthode sûre pour déterminer la valeur de reconstruction d'un immeuble est le recours à un évaluateur agréé. Ce dernier est régi par l'Ordre professionnel des évaluateurs agréés.

Il dresse un certificat d'évaluation qui vous est communiqué ou qui est communiqué à la compagnie d'assurance.

- En cas de discussions sur la valeur réelle de l'immeuble et sa divergence avec celle indiquée au contrat , ce certificat est opposable à la compagnie d'assurance, qui devra démontrer qu'il est inexact.
- Si une erreur a effectivement été commise, la responsabilité de l'évaluateur agréé peut être engagée.

En tout état de cause , le syndicat et les copropriétaires sont protégés.



L’assurance en copropriété

À titre d’exemple, pour le 11865 (Luxx 4), après avoir fait faire cette évaluation par la firme « *SPE valeur assurable* », la valeur de notre immeuble est passée de

4 100 00 $ à 5 100 225 $.



L'article 1077 du *Code civil du Québec* indique clairement que « . . . *le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de conception ou de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire* ».

Dans l’éventualité d’une perte totale de l’immeuble, il y aurait ici une insuffisance d’assurance.

Les copropriétaires pourraient alors poursuivre personnellement les administrateurs pour le montant manquant.


FIN