

1<sup>er</sup> novembre 2018

Ministère des Finances  
12, rue Saint-Louis, 1<sup>er</sup> étage  
Québec (Québec) G1R 5L3  
Par courriel : [consultationsassurances@finances.gouv.qc.ca](mailto:consultationsassurances@finances.gouv.qc.ca)

**Objet : Commentaires de l'APCHQ dans le cadre de la consultation publique concernant le projet de règlement relatif à l'assurance des copropriétés**

Madame, Monsieur,

Par la présente, nous désirons vous transmettre les commentaires de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) dans le cadre des consultations publiques portant sur la préparation d'un règlement relatif à l'assurance des copropriétés.

L'APCHQ regroupe 18 000 entreprises membres ayant à cœur le bon fonctionnement de leur industrie, qui représente 7 % du PIB et qui génère l'équivalent de 172 000 emplois de qualité partout au Québec.

Notre organisation a été très impliquée en matière de réforme du droit de la copropriété. En effet, avec une Coalition regroupant six organismes du milieu de l'habitation, nous avons énoncé les axes d'une réforme du droit de la copropriété qui comprendrait, entre autres, l'amélioration de la prise de conscience des responsabilités des citoyens, une meilleure transparence des renseignements concernant l'état des bâtiments, l'intégration de balises minimales pour la gestion des parties communes et une progressivité dans la mise en application des mesures. De plus, nous avons participé à la consultation du ministère des Finances sur le sujet de l'assurance de la copropriété en août 2017 et nous avons signé la lettre conjointe demandant que les dispositions de la réforme du droit de l'assurance soient adoptées avant la fin de la dernière session parlementaire. L'APCHQ est satisfaite de constater que ce dossier chemine rapidement.

Quant aux questions de la consultation, l'APCHQ soumet quelques considérations à propos des questions formulées par le ministère.

D'abord, le ministère demande quel devrait être le montant obligatoire minimal de l'assurance responsabilité envers les tiers pour chaque copropriétaire quant à l'application de l'article

1064.1. On mentionne que l'étude de Raymond Chabot Grant Thornton stipule qu'environ 99 % des copropriétaires ont déjà une assurance responsabilité civile. Le document du ministère soulève le fait que la majorité des personnes préfèrent le montant de couverture à 1 M\$. N'oublions pas que la majorité des ménages en copropriété se trouvent dans les régions administratives de Montréal (39 %), de la Montérégie (17,4 %) et de la Capitale-Nationale (11,5 %)<sup>1</sup>. À notre avis, le montant de 2 M\$ est plus représentatif de la valeur des immeubles et des possibles coûts engendrés par un sinistre. C'est pourquoi, selon l'APCHQ, il pourrait être pertinent de mettre la barre à 2 M\$, qui commence de plus en plus à être la norme adoptée.

À la deuxième question, il est demandé quelles modalités établir pour la contribution minimale. À cet égard, nous pensons que pour atteindre le montant - ou les montants advenant qu'il y ait plus d'une franchise – prévu dans le fonds, un délai de trois ans pourrait être mis de l'avant. Il ne faut pas mettre trop de pression sur les copropriétaires dans l'établissement de ce fonds. Aussi, après un sinistre, une période similaire pour regarnir le fonds pourrait être établie. Ce fonds pourrait correspondre à un peu plus que la franchise d'assurance afin qu'il ne tombe pas à sec lors d'un sinistre.

La consultation demande également quels ordres professionnels devraient être désignés pour faire l'évaluation du montant de reconstruction de l'immeuble exigée par l'article 1073. À notre avis, les professionnels en construction et les membres de la Fédération de l'industrie de la restauration après sinistre (FIRAS) ont une expertise pouvant être utilisée. Nous n'encourageons pas le gouvernement à créer un nouvel ordre professionnel. S'il désire préciser des acquis et compétences nécessaires pour remplir le mandat d'évaluation, le véhicule de licence de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) pourrait représenter la voie à suivre. D'ailleurs, c'était la proposition du précédent gouvernement pour encadrer l'inspection des bâtiments<sup>2</sup>.

Quant aux deux dernières questions sur les risques qui devraient être couverts de plein droit par le contrat d'assurance et si le gouvernement devrait exercer son droit pour déterminer les critères permettant de qualifier une perte considérée comme importante, nous ne possédons pas l'expertise pour y répondre.

Enfin, l'APCHQ tient à rappeler l'importance d'une réforme du droit de la copropriété, notamment pour régler la problématique des fonds de prévoyance. En effet, la gestion des fonds de prévoyance et la gestion courante des syndicats de copropriété font défaut : les deux tiers des syndicats de copropriété ont un solde de fonds de prévoyance inférieur à 1 % de la valeur à neuf, et 63 % des syndicats considèrent qu'une saine gestion impliquerait de procéder à un rattrapage progressif sur une période de trois à cinq ans<sup>3</sup>. Ces données démontrent un sérieux manque de prévision des syndicats, ce qui augmente les risques de sinistres.

---

<sup>1</sup> Statistique Canada, Recensement de la population 2016

<sup>2</sup> PL 401, *Loi visant principalement à améliorer la qualité des bâtiments, l'encadrement de la copropriété divisée et le fonctionnement de la Régie du logement*, 1<sup>er</sup> session, 41<sup>e</sup> législature, Québec, 48 p.

<sup>3</sup> APCHQ, FCIQ, RGCQ, Sondage sur les fonds de prévoyance des copropriétés au Québec, octobre 2015, p. 22

Il est nécessaire de régler l'assurance de la copropriété. Mais une réforme plus globale visant à assurer une diminution des risques de sinistres causés par une gestion à court terme doit être entreprise. Les dispositions actuelles du droit de la copropriété ne conviennent pas, particulièrement au regard de fonds de prévoyance. Plus on laisse le temps passer sans agir, plus il sera difficile de combler le retard d'investissement. Une proposition législative a été mise de l'avant trop tard lors de la dernière session parlementaire<sup>4</sup>. Espérons que la réforme reviendra rapidement, et qu'elle pourra compter sur l'appui du ministère des Finances.

Veillez recevoir, Madame, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'François Vincent', with a large, sweeping flourish extending to the right.

François Vincent  
Vice-président, relations gouvernementales et relations publiques  
APCHQ

---

<sup>4</sup> Op. cit., note 2.