

## *Consultation préalable à la proposition d'un règlement relatif à l'assurance des copropriétés.*

Nous sommes 2 copropriétaires membres d'un syndicat de copropriété situé à Granby, Qc. Nous saluons le projet de loi 141 adopté en mai dernier et suivons de près l'évolution de ce dossier.

Nous remercions, également, cette initiative du Ministère de donner l'opportunité à chacun intéressé par le sujet de soumettre ses observations. C'est à titre personnel et par intérêt sur la question qu'il nous fait plaisir de soumettre nos observations en regard avec les questions proposées lors de cette consultation.

Si vous nous le permettez, avant de passer à la section questionnaire, nous aimerions commenter l'article 1074.1 à savoir :

*« Le syndicat qui ne se prévaut pas d'une assurance ne peut poursuivre les personnes suivantes pour les dommages pour lesquels, autrement, il aurait été indemnisé par cette assurance :1. Un copropriétaire, 2. Une personne qui fait partie de la maison du copropriétaire, 3. Une personne à l'égard de laquelle le syndicat est tenu de souscrire une assurance en couvrant la responsabilité. »*

- Si les dommages sont moindres que le montant de la franchise, il est prévisible que le syndicat ne demandera pas d'indemnisation, car il ne recevra pas de montant de la part de la compagnie d'assurance.
- Toutefois, il ne devrait pas lui être interdit de poursuivre les personnes qui ont commis une faute menant aux dommages.

En somme, la loi devrait toujours protéger le syndicat et le ou les copropriétaire(s) ayant subi des dommages et permettre au syndicat et au(x) propriétaire(s) lésé(s) de poursuivre le ou les copropriétaires ayant commis une faute. En tout temps, ni le syndicat ni le ou les copropriétaire(s) ne devraient être pénalisés financièrement suite à la faute d'un autre copropriétaire.

Gilles Emard et Pierre Lafrance

Granby, le 22 octobre 2018

## Questionnaire

- 1. Quel devrait être le montant obligatoire minimal de l'assurance responsabilité envers les tiers pour chaque propriétaire pour l'application de l'article 1064.1?**
  - a. Tout citoyen est tenu de respecter autrui et biens; un manquement peut entraîner des poursuites importantes pour dommages moraux, matériels et corporels.
  - b. Le risque pour un copropriétaire devient plus élevé à mesure que la copropriété dont la valeur de reconstruction à neuf augmente; il en est de même à mesure que le nombre de copropriétaires croît.
  - c. Minimale, la couverture devrait être de 2,000,000\$ et de 2,500,000\$ pour le Syndicat et son CA.
  
- 2. Selon quelles modalités devrait être établie la contribution minimale des copropriétaires au fonds d'auto-assurance prévu dans l'article 1072?**
  - a. Un sinistre peut survenir à tout moment et exigera une intervention immédiate. En toute logique, le fonds d'auto-assurance devrait déjà contenir le montant de franchise le plus important, mentionné dans la police; exemple : 5,000\$ pour les dégâts d'eau.
  - b. Tout comme le fonds de prévoyance se constitue au fil des années tenant compte des dates de remplacement, le fonds d'auto-assurance peut également être échelonné sur une période de temps qui ne dépasse cependant pas 2 ans. Ce 2 ans correspond au temps que le législateur se donne pour en préciser les modalités.
  - c. À défaut d'avoir réuni le montant visé, la balance devient exigible dès qu'un sinistre survient et le fonds doit être regarni aussitôt.
  - d. Afin d'éviter toute mauvaise surprise et d'avoir quelque répit, le fonds devrait être d'au moins 1 fois et demi et même du double que la franchise à couvrir.

3. **De quels ordres professionnels les membres devraient-ils être désignés pour faire l'évaluation du montant nécessaire à la reconstruction de l'immeuble exigée à l'article 1073?**
  - a. L'ordre des évaluateurs agréés et technologues agréés.
  - b. Les architectes et ingénieurs doivent être consultés par les ordres ci-haut mentionnés s'il y avait de nouvelles technologies applicables à ce moment.
  
4. **Le gouvernement devrait-il exercer dès maintenant le pouvoir, prévu à l'article 1073, de déterminer les critères, éventuellement modulés par catégorie de bâtiment, selon lesquels une franchise est considérée comme déraisonnable?**
  - a. Le type de construction devrait être l'un des critères mis à part ceux déjà mentionnés.
  - b. Ce travail doit être entrepris le plus tôt possible; son application pourra, par contre, tenir compte de la stabilité du marché.
  
5. **Quels risques devraient être couverts de plein droit par le contrat d'assurance du syndicat à moins d'une mention contraire en vertu de l'article 1073? Des modulations par catégorie de bâtiment sont-elles à prévoir?**
  - a. Les risques de séismes devraient être couverts mais pas à n'importe quel prix.
  - b. De tels événements peuvent causer des dommages très importants aux structures d'immeuble.
  
6. **Le gouvernement devrait-il exercer dès maintenant le pouvoir, prévu à l'article 1075, de déterminer les critères permettant de qualifier une perte comme importante? Si oui, quels seraient ces critères?**
  - a. Agir maintenant assurerait des règlements uniformes et éclairés dans le futur. La conformité avec des règles établies éviteront toute confusion.
  - b. Il faudrait tenir compte de l'habitabilité des lieux, du nombre d'unités affectées, coûts de reconstruction vs coûts de rénovation, etc.