

PAR COURRIEL

Brossard, le 26 octobre 2018

Ministère des Finances du Québec

12, rue Saint-Louis
Québec (Québec)
G1R 5L3

consultationsassurances@finances.gouv.qc.ca

Objet : Consultation préalable à la proposition d'un règlement relatif à l'assurance des copropriétés

Madame, Monsieur,

Nous souhaitons d'entrée de jeu remercier le Ministère des Finances d'offrir aux diverses parties prenantes la possibilité de soumettre leurs observations en lien avec l'adoption prochaine de règlements qui permettront la mise en place de la réforme proposée de l'assurance des copropriétés.

L'Organisme est d'avis que cette réforme est un bon premier pas qui permettra aux copropriétaires de mieux comprendre les enjeux économiques reliés à la copropriété tout en leur offrant une certaine protection.

Nous désirons par ailleurs préciser que l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) est le régulateur dans les domaines du courtage immobilier et hypothécaire. Il s'est vu confier, par la *Loi sur le courtage immobilier*, en 2010, la mission d'assurer la protection du public par l'encadrement des quelques 16 000 courtiers immobiliers et hypothécaires qui sont titulaires d'un permis délivré par l'Organisme.

Les courtiers immobiliers et hypothécaires sont des acteurs de premier plan dans le cadre des transactions visant la vente, l'achat ou l'échange de copropriétés.

Implication de l'OACIQ en lien avec la réforme législative de la copropriété

L'OACIQ édite des formulaires spécifiques aux transactions visant les immeubles détenus en copropriété : Contrat de courtage, Promesse d'achat, Demande de déclaration au syndicat des copropriétaires. Tout récemment, un formulaire de « Déclarations du vendeur » spécifique à la mise en marché d'une fraction de copropriété est également obligatoire pour tous les courtiers immobiliers depuis le 1^{er} juillet dernier.

Outre le fait que ces formulaires sont mieux adaptés aux transactions visant des immeubles détenus en copropriété, ils permettent également de sensibiliser davantage les parties impliquées aux éléments pour lesquels ils doivent demeurer vigilants.

En 2012, l'OACIQ a également participé au Forum sur la copropriété où il a eu l'occasion de formuler certaines recommandations en lien avec une réforme éventuelle de la copropriété. En 2017, l'OACIQ a relancé la réflexion sur l'état de la copropriété au Québec en consacrant une portion de son colloque du 5 octobre à ce sujet et en invitant des spécialistes à débattre de cette importante question.

L'OACIQ est partenaire du site copropriété.com et a écrit de nombreux articles d'information à l'attention du public pour l'informer et ainsi s'assurer qu'il puisse prendre une décision éclairée lors de l'achat d'une fraction de copropriété.

De même, sa participation au *Groupe de travail sur les modalités relatives à la mise en place d'études de fonds de prévoyance des copropriétés* l'a amené à signaler les principales problématiques dans le domaine, mais également à formuler des recommandations à la ministre de la Justice les 28 février et 27 juin 2017. Parmi ces mesures, soulignons notamment l'encadrement des gestionnaires de copropriété.

Enfin, en mai dernier, l'OACIQ participait à une journée d'échange en matière de copropriété organisée par la ministre responsable de la Protection des consommateurs et de l'Habitation.

Observations en lien avec la présente consultation

Les observations de l'Organisme sont les suivantes :

1. Quel devrait être le montant obligatoire minimal de l'assurance responsabilité envers les tiers pour chaque copropriétaire pour l'application de l'article 1064.1?

Selon l'étude évoquée au document fourni par le Ministère des Finances¹, l'obligation pour chaque copropriétaire de souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers aurait peu ou pas d'impact économique dans la mesure où le montant minimal de protection était établi à 1 000 000 \$.

Bien entendu, l'idée de maintenir le montant minimal à 1 million de dollars semble séduisante mais il faut aussi tenir compte qu'une telle somme, en 2018, pourrait rapidement devenir insuffisante.

¹ RAYMOND CHABOT GRANT THORNTON, Analyse d'impact réglementaire des mesures envisagées en matière de copropriété sur les particuliers, 23 octobre 2017, www.mamot.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/habitation_protection_consommateur/analyse_impact_reglementaire_pour_particuliers.pdf.

450 676-4800
1 800 440-5110

4905, boulevard Lapinière,
bureau 2200
Brossard (Québec) J4Z 0G2

oaciq.com
info@oaciq.com

Des éléments tels le type d'immeuble, le nombre d'unités, le lieu où est situé l'immeuble (densité de population ou multiples immeubles à proximité)² peuvent faire en sorte que la limite de 1 million de dollars soit atteinte facilement, mettant ainsi le propriétaire responsable des dommages dans une situation économique précaire tout en laissant les tiers qui ont subi des dommages devant un possible manque de solvabilité du responsable.

Par ailleurs, une augmentation du seuil minimal à un montant de 2 millions de dollars nous mène à nous questionner sur une possible pression économique supplémentaire imposée sur les copropriétaires si nous considérons les autres obligations financières qui découleront des diverses règles mises en place tant pour le fonds de prévoyance que pour le fonds d'auto-assurance ou en lien avec l'augmentation de divers autres coûts de gestion.

Or, selon l'Analyse d'impact³, « En ce qui concerne les principaux sinistres, les assureurs contactés ont mentionné avoir des pertes en bâtiment plutôt qu'en responsabilité civile. ». Dès lors, il est probable qu'une augmentation du seuil minimal d'assurance à un montant de 2 millions de dollars n'ait pas d'impact économique notable.

L'OACIQ serait favorable à ce que le montant obligatoire minimal de l'assurance responsabilité soit de 2 millions de dollars.

2. Selon quelles modalités devrait être établie la contribution minimale des copropriétaires au fonds d'auto-assurance prévu dans l'article 1072?

L'OACIQ partage les vues du Ministère qui sont présentées au document de consultation.

L'idée selon laquelle la contribution minimale pourrait tomber à zéro une fois que le fonds contient deux fois (ou tout autre seuil acceptable) le montant de la franchise par sinistre de l'assurance couvrant le bâtiment semble valable. Il faudrait alors considérer la plus élevée des franchises (les polices contenant des franchises distinctes, selon le risque).

Enfin, il faudra tenir compte de la capacité de payer de la part des copropriétaires. Pour ce faire, il serait peut-être opportun de prévoir que la contribution minimale établie soit, par exemple, à 33 % du seuil minimal la première année, 66 % la deuxième et 100 % lors de la 3^e année.

² Selon l'Analyse d'impact de Raymond Chabot Grant Thornton, qui se base sur les statistiques du MAMOT, à la page 9, « En 2016, 118 703 de l'ensemble des 307 441 copropriétés québécoises, soit plus de 43 %, étaient situées sur l'île de Montréal. ». On y mentionne aussi que « À elles seules, les villes de Montréal, Québec, Laval et Longueuil englobent plus de 60 % des copropriétés québécoises ».

³ Voir note 1

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?

L'OACIQ n'a pas de commentaires quant à cette question outre qu'il faille s'assurer que les professionnels qui procéderont à telle évaluation détiennent les connaissances et compétence en matière de copropriété.

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?

Cette intervention devrait être effectuée rapidement afin que les propriétaires (et syndicats) puissent connaître le fardeau financier complet qui leur sera imposé. Ces éléments sont nécessaires à connaître notamment pour un acheteur dans le cadre d'une vente de l'unité.

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?

L'OACIQ n'a pas de commentaires à cet égard, autre que l'importance que l'information soit claire.

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?

Ce pouvoir devrait être exercé rapidement.

Une analyse de ce que constitue, pour les assureurs, une perte majeure ou une perte totale pourrait permettre de dégager certains critères en vue d'établir ce qu'est une perte importante.

La perte devrait être considérée importante en fonction de son impact sur la valeur totale de l'immeuble mais aussi en fonction de son impact sur la possibilité, pour les copropriétaires, de jouir de leur bien. La proportion des copropriétaires touchés par la perte pourrait aussi être prise en considération.



450 676-4800
1 800 440-5110

4905, boulevard Lapinière,
bureau 2200
Brossard (Québec) J4Z 0G2

oaciq.com
info@oaciq.com

En terminant, nous tenons à saluer les initiatives en matière de copropriété. Ces mesures seront certainement bénéfiques à la protection des copropriétaires et de leur investissement.

Vous remerciant à nouveau de permettre à l'OACIQ de contribuer à l'avancement de l'encadrement de la copropriété, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Nadine Lindsay, LL.B, ASC, C.Dir.
Présidente et chef de la direction

c.c. : M. Michel Léonard, président du conseil d'administration de l'OACIQ