

L'ASSURANCE DE LA COPROPRIÉTÉ DIVISE EN 2022

*par Mes Clément Lucas et Ludovic Le Draoullec,
avocats-associés (DJC)
le 23 avril 2022*



DE GRANDPRÉ
JOLICOEUR
S.E.N.C.R.L. / LLP
AVOCATS · NOTAIRES
LAWYERS · NOTARIES

Contexte : la copropriété en chiffres

En 2021, les logements détenus en copropriété divise représentaient 12,82 % de l'ensemble des **habitations** (357 437 logements). Cette part est plus importante dans les grands centres urbains. À Montréal, elle dépassait, en 2016, 18 %.

L'âge moyen des copropriétés est évalué à **29 ans**. Selon le [Ministère de l'Habitation et des Affaires Municipales](#) : « *Le parc se fait donc vieillissant, ce qui entraîne des travaux d'entretien, de rénovation et de mise aux normes. Ce contexte constitue un enjeu majeur pour les copropriétaires* ».



DE GRANDPRÉ
JOLICOEUR
S. E. N. C. R. L. / LLP
AVOCATS · NOTAIRES
LAWYERS · NOTARIES

Contexte : les enjeux d'assurance

Le [Bureau d'assurance du Canada](#) présente le secteur de la copropriété et ces réformes sur son site Internet comme suit. Ces quelques mots donnent une certaine vision de l'industrie :

« La copropriété est un mode d'habitation de plus en plus populaire. Ce parc immobilier en plein développement compte malheureusement de nombreuses copropriétés en piètre état. Parfois mal construites et souvent mal entretenues, bon nombre de copropriétés ont subi des sinistres qui auraient pu être évités. Cette hausse de la sinistralité s'est traduite par un resserrement du marché de l'assurance pour les syndicats de copropriété (protections plus limitées, augmentation des primes et des franchises) ». (Nos soulignés)



DE GRANDPRÉ
JOLICOEUR
S. E. N. C. R. L. / LLP
AVOCATS · NOTAIRES
LAWYERS · NOTARIES

Contexte : les enjeux d'assurance

BAC (...) « Le Québec a adopté au cours des dernières années différentes législations qui modifient l'assurance des copropriétés divises et certaines règles entourant leur gestion. Ces changements constituent un pas dans la bonne direction qui permettra d'améliorer la qualité de l'entretien, le règlement des sinistres et les conditions du marché de l'assurance. » (Nos soulignés)

On ne dispose pas de chiffres fiables sur la sinistralité avancée par l'industrie, notamment en raison du fait que l'assurance en copropriété est englobée dans l'assurance dite « des entreprises » ([rapport annuel 2020 sur les institutions financières](#)).



DE GRANDPRÉ
JOLICOEUR
S. E. N. C. R. L. / LLP
AVOCATS · NOTAIRES
LAWYERS · NOTARIES

Contexte : les enjeux d'assurance

Selon la Cour suprême du Canada, la finalité fondamentale du contrat d'assurance pour le propriétaire d'une habitation serait la « *tranquillité d'esprit* ».

Fidler c. Sun Life du Canada, compagnie d'assurance-vie, [2006 CSC 30](#), par. [41](#);
Whiten c. Pilot Insurance Co., [2002 CSC 18](#), par. [115](#).

Au Québec, en copropriété, plusieurs articles ou reportages dans les médias traitent des problématiques vécues en pratique.

Le 8 décembre 2021, une nouvelle intervention législative a été discutée à l'Assemblée nationale du Québec, dans le cours des travaux parlementaires ayant trait à un [projet de loi budgétaire](#).



DE GRANDPRÉ
JOLICOEUR
S. E. N. C. R. L. / LLP
AVOCATS · NOTAIRES
LAWYERS · NOTARIES

Cadre législatif : historique et évolution

La copropriété divise est régie principalement par les articles [1038 à 1109 C.c.Q.](#)

Le C.c.Q. renvoie à des **règlements du gouvernement** qui définissent substantiellement les contours de la Loi et qui, dans certains cas, en conditionnent l'entrée en vigueur.

Plusieurs dispositions des réformes récentes en copropriété divise ne sont toujours pas d'application, alors qu'adoptées depuis plusieurs années.

Cadre législatif : historique et évolution

En matière d'assurance, ce sont principalement les articles [1073](#) et [1074](#) C.c.Q. qui donnaient, avant les réformes, les lignes directrices.

Bien que la copropriété soit par essence une matière contractuelle (déclaration de copropriété « **Déclaration** »), la jurisprudence a qualifié plusieurs dispositions du C.c.Q. comme étant d'ordre public de protection.

Pendant longtemps, « l'assurance condo » a fait couler peu d'encre et même le marché comprenait peu les spécificités du condo.

Depuis 2010 environ, tout se bouscule et le marché se fragilise face aux enjeux propres de la copropriété.



DE GRANDPRÉ
JOLICOEUR
S.E.N.C.R.L. / LLP
AVOCATS · NOTAIRES
LAWYERS · NOTARIES

Cadre législatif : historique et évolution

Pendant plus de 20 ans, ce cadre législatif n'a connu que peu de modifications. Plus récemment, les interventions législatives ont été abondantes :

- *Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières, [LQ 2018, c 23](#) (« **PL 141** »);*
- *Règlement établissant diverses mesures en matière d'assurance des copropriétés divisées, [RLRQ c CCQ, r 4.1](#) (« **Règlement** ») tel que modifié le 15 avril 2022;*



DE GRANDPRÉ
JOLICOEUR
S.E.N.C.R.L. / LLP
AVOCATS · NOTAIRES
LAWYERS · NOTARIES

Cadre législatif : historique et évolution

- *Loi concernant principalement la mise en œuvre de certaines dispositions des discours sur le budget du 17 mars 2016, du 28 mars 2017, du 27 mars 2018 et du 21 mars 2019, [LQ 2020, c 5](#) (« **PL 41** »);*
- *Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal, [LQ 2019, c 28](#) (« **PL 16** »);*
- *Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement aux fins d'allègement du fardeau administratif, [LQ 2021, c 35](#) (« **PL 103** »).*



Cadre législatif : historique et évolution

Dans les notes explicatives du [PL 141](#), on expose des objectifs bien différents en matière de copropriété divise :

« Huitièmement, cette loi modifie le Code civil afin, en matière de copropriétés divisées d'un immeuble, notamment de prévoir que les copropriétaires soient tenus de souscrire une assurance responsabilité dont le montant minimal sera déterminé par règlement du gouvernement et que le syndicat soit tenu de constituer un fonds d'auto assurance affecté notamment au paiement des franchises prévues par les assurances qu'il souscrit, de préciser les règles applicables à la cotisation au fonds d'auto assurance et à l'assurance de l'immeuble et d'habiliter le gouvernement à déterminer par règlement des modalités applicables à ces cotisations et à de telles assurances. » (Nos soulignés)



DE GRANDPRÉ
JOLICOEUR
S.E.N.C.R.L. / LLP
AVOCATS · NOTAIRES
LAWYERS · NOTARIES

Cadre législatif : historique et évolution

On constate que l'article 1074.2 C.c.Q. n'était pas présent dans le [projet de loi initialement déposé](#).

C'est au cours du cheminement parlementaire que le sujet de la copropriété s'est greffé au moyen d'un amendement qui n'a fait l'objet d'aucun débat ([séance du 5 juin 2018](#) - art. 598.7 du PL 141).

Cadre législatif : contenu des réformes

Une première série de modifications législatives contenues au PL 141 et dans les projets de loi subséquents, notamment PL 16, ont trait aux obligations du syndicat et des copropriétaires dans le contexte de l'assurance :

- Art. [1039 C.c.Q.](#) : Obligation du syndicat de « veiller » aux travaux nécessaires;
- Art. [1064.1 C.c.Q.](#) : Obligation des copropriétaires de souscrire une assurance couvrant sa responsabilité (minimum fixé par le [Règlement](#));
- Art. [1071.1 C.c.Q.](#) : Obligation de constituer un fonds d'auto assurance (suivant les paramètres fixés par le [Règlement](#));



Cadre législatif : contenu des réformes

- Art. [1073 C.c.Q.](#) : Obligation du syndicat de souscrire une assurance de dommages comprenant :
 - 1. une assurance de biens :**
 - prévoyant une franchise raisonnable;
 - contre les risques usuels, dont ceux couverts de plein droit ([Règlement](#));
 - couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations aux parties privatives (lorsqu'elles peuvent être identifiées);
 - dont le montant doit pourvoir à la reconstruction de l'immeuble, conformément aux normes, usages et règles de l'art;
 - ce montant doit évaluer au moins tous les cinq par un évaluateur agréé ([Règlement](#));



Cadre législatif : contenu des réformes

- Art. [1073 C.c.Q.](#) : (...)

2. une assurance de responsabilité couvrant celle :

- du syndicat à l'égard des tiers;
- des membres de son conseil d'administration (« **Conseil** »);
 - du gérant;
- du président et du secrétaire de l'assemblée des copropriétaires (« **Assemblée** ») et celle des autres personnes chargées de voir à son bon déroulement.



DE GRANDPRÉ
JOLICOEUR
S.E.N.C.R.L. / LLP
AVOCATS · NOTAIRES
LAWYERS · NOTARIES

Cadre législatif : contenu des réformes

- L'obligation légale d'assurance du copropriétaire est limitée à une **assurance de responsabilité**. En pratique, les Déclarations imposent une couverture pour les améliorations aux parties privatives et aux biens meubles.
- En cas de défaut, la jurisprudence en tire parfois certaines conséquences. Par exemple, en rejetant une demande contre le syndicat :
Malka c. Rembrandt Condominium Association, [2002 QCCQ 27743](#)

Ou en en faisant un élément de responsabilité vis-à-vis du syndicat.
Syndicat des copropriétaires du 1580 Robert Charbonneau c. Nomair, [2022 QCCQ 166](#)

Cadre législatif : contenu des réformes

- Toutefois, les Déclarations n'imposent pas une souscription en **valeur à neuf de reconstruction**.
- Ceci peut conduire, en cas de sinistre, à des insuffisances d'assurance à l'égard de dommages affectant une seule partie privative mais couverts par deux polices d'assurance différentes.

Cadre législatif : contenu des réformes

- Par ailleurs, la notion de « **franchise raisonnable** » a été introduite sans en apporter de définition. Le gouvernement du Québec n'a pas, pour le moment, fait usage de son pouvoir réglementaire à cet égard.
- En pratique, le niveau de ces franchises est parfois très conséquent. Beaucoup de sinistres ne sont pas couverts et le syndicat se retrouve en position d'**auto-assureur**.



DE GRANDPRÉ
JOLICOEUR
S.E.N.C.R.L. / LLP
AVOCATS · NOTAIRES
LAWYERS · NOTARIES

Cadre législatif : contenu des réformes

- On a tenté de répondre à cette situation par la création d'un **fonds d'auto assurance**. Son entrée en vigueur est plus récente que le reste du PL 141 (**15 avril 2022**).
 - Le [Règlement](#) fixe les modalités de contribution à ce fonds qui sont exclusivement basées sur la franchise, alors que le fonds est aussi affecté à « *la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels le syndicat a un intérêt assurable, lorsque le fonds d'auto assurance ou une indemnité d'assurance ne peuvent y pourvoir* ».



Cadre législatif : contenu des réformes

Une seconde série de modifications législatives ont trait aux sinistres, à la pluralité des assurances et aux recours du syndicat ou des assureurs :

- Art. [1074.1 C.c.Q.](#): Décision du syndicat de ne pas se prévaloir de son assurance et conséquences de celle-ci;
- Art. [1074.2 C.c.Q.](#) : Recouvrement des sommes engagées par le syndicat;
- Art. [1074.3 C.c.Q.](#) : Assurances souscrites par le syndicat de 1^{ère} ligne;
 - Art. [1075 C.c.Q.](#) : Fiduciaire en cas de perte importante;
- Art. [1075.1 C.c.Q.](#) : Subrogation des assureurs (exception aux règles générales de l'article [2474 C.c.Q.](#)).

Cadre législatif : contenu des réformes

Si le syndicat choisit de ne pas réclamer, il doit « *voir* » aux travaux avec diligence. Selon nous, cette obligation présuppose :

- un « *sinistre* », soit un événement soudain et accidentel;
- « *mettant en jeu la garantie* » prévue à la police d'assurance du syndicat. On peut voir, dans une exclusion ou une franchise applicable aux termes de la police d'assurance, une absence de garantie à « mettre en jeu ».



Cadre législatif : contenu des réformes

Par ailleurs et lorsqu'il fait ce choix, le syndicat ne peut poursuivre les personnes mentionnées ([à l'alinéa 2](#)) pour les dommages pour lesquels, autrement, il aurait été indemnisé par son assureur.

Cette mécanique est, en partie, fondée sur le fait que « les copropriétaires doivent être considérés comme des bénéficiaires de l'assurance souscrite par le syndicat puisqu'ils en paient les coûts dans les charges communes ».

Compagnie d'assurances Missisquoi c. Aviva Canada inc., [2018 QCCS 2760](#); au même effet : Optimum, Société d'assurances inc. c. Sécurité Nationale, compagnie d'assurances, [2019 QCCS 4391](#).



DE GRANDPRÉ
JOLICOEUR
S. E. N. C. R. L. / LLP
AVOCATS · NOTAIRES
LAWYERS · NOTARIES

L'article 1074.2 C.c.Q. : questionnements

L'article suivant ([1074.2 C.c.Q.](#)) est celui qui donne lieu aux plus larges discussions.

Entré en vigueur le 13 décembre 2018, il a été modifié le 17 mars 2020 par le [PL 41](#) comme suit :



DE GRANDPRÉ
JOLICOEUR
S.E.N.C.R.L. / LLP
AVOCATS · NOTAIRES
LAWYERS · NOTARIES

L'article 1074.2 C.c.Q. : questionnements

« Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que par leur contribution aux charges communes, sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute et, dans les cas prévus au présent code, le préjudice causé par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'il a sous sa garde.

Est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa ». (Nos soulignés)



DE GRANDPRÉ
JOLICOEUR
S.E.N.C.R.L. / LLP
AVOCATS · NOTAIRES
LAWYERS · NOTARIES

L'article 1074.2 C.c.Q. : questionnements

En principe, les sommes engagées par le syndicat sont réparties entre les copropriétaires comme une charge commune. Ceci inclut notamment une « répartition différente » à l'égard des parties communes à usage restreint (art. [1064](#) C.c.Q. al. 2).

L'article 1074.2 C.c.Q. : questionnements

Par exception, le syndicat peut recouvrer d'un copropriétaire des dommages-intérêts pour le préjudice résultant de « sa faute » ou, « dans les cas prévus au présent code », celui causé par « le fait d'une autre personne ou par le fait des biens qu'il a sous sa garde ».

Le deuxième alinéa prévoit que toute stipulation contraire est réputée non écrite, ce qui paraît viser avant toute chose la Déclaration.

L'article 1074.2 C.c.Q. : questionnements

Selon nous, le recours du syndicat (demandeur) vis-à-vis d'un copropriétaire (défendeur) a toujours eu et continu d'avoir un fondement principalement contractuel, c'est-à-dire la déclaration de copropriété.

Pour un exemple avant les modifications législatives : *Syndicat des copropriétaires du condominium Verrières VI c. Maddalon*, [2018 QCCS 2312](#).

Il en est de même des recours d'un copropriétaire (demandeur) vis-à-vis du syndicat (défendeur) ou d'un autre copropriétaire (défendeur) (recours non visés par l'article 1074.2, al. 1 *in fine* C.c.Q.).



DE GRANDPRÉ
JOLICOEUR
S.E.N.C.R.L. / LLP
AVOCATS · NOTAIRES
LAWYERS · NOTARIES

L'article 1074.2 C.c.Q. : questionnements

Il ne semble pas cohérent pour l'ensemble de l'œuvre que l'article 1074.2, al. 1 *in fine* C.c.Q. soit interprété de façon à créer plusieurs régimes concurrents entre les parties liées par le même contrat suivant, par exemple, que le syndicat soit le demandeur ou le défendeur, ou qu'il s'agisse d'un recours entre copropriétaires.

Conformément à l'article 1458 C.c.Q., la déclaration de copropriété devrait être le document qui définit de prime abord la nature et l'intensité des droits et obligations qui lient les parties, et ce, même dans le cas d'un sinistre. Il faut, cependant, que ce document n'entre pas en contradiction fondamentale avec l'ordre public de l'article 1074.2 C.c.Q.

Le contrat : une solution?

Pour ne donner qu'un seul exemple, le **locataire** ne fait pas partie des personnes dont on est responsable extra-contractuellement, soit les :

- mineurs (art. [1459 C.c.Q.](#));
- majeurs non doués de raison (art. [1461 C.c.Q.](#));
- préposés (art. [1463 C.c.Q.](#)).

La Déclaration résout usuellement cette problématique.



DE GRANDPRÉ
JOLICOEUR
S.E.N.C.R.L. / LLP
AVOCATS · NOTAIRES
LAWYERS · NOTARIES

Le contrat : une solution?

Modèle de Déclaration émis par la Chambre des notaires du Québec :

« 115.7 Les copropriétaires, locataires et occupants sont responsables, à l'égard du syndicat ainsi que des autres copropriétaires, locataires et occupants, des conséquences dommageables entraînées par leur faute ou leur négligence et celle des personnes de leur famille, de leurs invités et des personnes à qui ils donnent accès à l'immeuble ou qui se trouvent dans leur partie privative. Ils sont aussi responsables du fait de leurs animaux et de leurs biens ainsi que des biens dont ils ont la garde. (...) »

Déclaration de copropriété divisé d'un immeuble, *R.D./N.S.*, Document no 1.1, Montréal, Chambre des notaires du Québec, mars 2020 (Correctifs septembre 2020).



DE GRANDPRÉ
JOLICOEUR
S.E.N.C.R.L. / LLP
AVOCATS · NOTAIRES
LAWYERS · NOTARIES

Le contrat : une solution?

Modèle de Déclaration émis par la Chambre des notaires du Québec :

« 115.7 (...) Ainsi, lorsque des dommages à l'immeuble, à des biens mobiliers ou à des personnes sont causés en vertu de ce qui précède, ces copropriétaires, locataires et occupants responsables doivent rembourser au syndicat ou à la personne concernée à titre de dommages-intérêts toute somme qu'ils pourraient être appelés à payer suite à ce dommage, notamment, la somme représentant toute franchise d'assurance et les frais de gestion d'un sinistre. »

Modèle de Déclaration émis par la Chambre des notaires du Québec : Déclaration de copropriété divise d'un immeuble, *R.D./N.S.*, Document no 1.1, Montréal, Chambre des notaires du Québec, mars 2020 (Correctifs septembre 2020).



DE GRANDPRÉ
JOLICOEUR
S.E.N.C.R.L. / LLP
AVOCATS · NOTAIRES
LAWYERS · NOTARIES

Le contrat : une solution?

Par ailleurs, la Déclaration est distincte de la police d'assurance responsabilité du copropriétaire dont les conditions et limites sont opposables au Syndicat agissant directement contre l'assureur responsabilité ([art. 2502 C.c.Q.](#)).

Le recours distinct du Syndicat vis-à-vis de son copropriétaire devrait être pour sa part gouverné par le contrat qui les unit (la Déclaration) pouvant prévoir des obligations et garanties dont l'intensité et la portée peut aller au-delà de la police d'assurance.



DE GRANDPRÉ
JOLICOEUR
S.E.N.C.R.L. / LLP
AVOCATS · NOTAIRES
LAWYERS · NOTARIES

Merci.

Clément Lucas, avocat/associé
Ludovic Le Draoullec, avocat/associé

DE GRANDPRÉ JOLICOEUR
2000, avenue McGill College, Bureau 1600
Montréal (Québec) H3A 3H3
Tél.: 514 287-9535

Courriel: c.lucas@djclegal.com ; l.ledraoullec@djclegal.com

Sites web: www.djclegal.com ; www.assembleevirtuelle.com



**DE GRANDPRÉ
JOLICOEUR**
S.E.N.C.R.L. / LLP
AVOCATS · NOTAIRES
LAWYERS · NOTARIES