

Projet de règlement sur l'assurance des copropriétés divisées

Document explicatif - 18 juillet 2019

Le ministère des Finances du Québec a publié le 17 juillet 2019 un projet de règlement sur l'assurance des copropriétés divisées dans la Gazette officielle du Québec. Ce projet est ouvert aux commentaires pendant 45 jours, après quoi le ministère pourra le publier, avec ou sans modifications. La publication du règlement final peut être plus tardive que 45 jours, en fonction des commentaires reçus. Nous ne connaissons donc pas pour l'instant les dates exactes d'entrée en vigueur des différentes obligations prévues au règlement.

Le projet de loi 141 donnait au gouvernement la possibilité de réglementer sur six différents aspects, mais le projet publié aujourd'hui n'en reprend que quatre. Les notions de franchise raisonnable et de perte importante ne sont pas au menu de ce projet de règlement. Il s'agissait des éléments sur lesquels le gouvernement n'était pas obligé de réglementer pour qu'elles entrent en vigueur. Le projet de règlement s'attaque donc seulement aux mesures essentielles.

La publication de ce projet de règlement est bienvenue, mais les syndicats attendent surtout des avancées sur l'article 1074.2. Les répercussions de cette nouvelle disposition continuent de gréver les budgets des copropriétés québécoises et il est urgent d'agir en la matière.

FONDS D'AUTO-ASSURANCE

Le projet de loi 141 introduisait l'obligation de constituer un fonds d'auto-assurance pour les syndicats de copropriétaires pour payer les franchises en cas de sinistre et éviter les cotisations spéciales.

Le projet de règlement définit les modalités de cotisation au fonds d'auto-assurance. Pour être complet, il doit être capitalisé à hauteur de la plus haute franchise prévue par les assurances souscrites par le syndicat (à l'exception de la franchise applicable aux dommages causés par les tremblements de terre). Pour y arriver, les contributions des copropriétaires devront être réparties comme décrit ci-contre.

Cette obligation entrera en vigueur 24 mois après la date de publication du règlement final, mais rien n'empêche les syndicats de s'y préparer dès aujourd'hui. Anticiper cette obligation permettra de mieux répartir le fardeau financier pour les syndicats dont la plus haute franchise est élevée.

Capitalisation du fonds d'auto-assurance	Montant à cotiser pendant l'année financière
50 % ou moins de la plus haute franchise	50 % de la plus haute franchise
Plus de 50 % de la plus haute franchise	Différence entre la capitalisation du fonds et le montant de la plus haute franchise
Égale ou supérieure à la plus haute franchise	Pas d'obligation de cotiser



DÉCRYPTAGE

Voici deux exemples qui illustrent le mécanisme de cotisation au fonds d'auto-assurance.

Dans les deux cas, la plus haute franchise du syndicat est 20 000 \$ et le fonds d'auto-assurance est capitalisé à 100 %, c'est-à-dire qu'il contient 20 000 \$, au début de l'année 0.

EXEMPLE 1 : CAPITALISATION INFÉRIEURE À 50 % DE LA PLUS HAUTE FRANCHISE

ANNÉE 0	ANNÉE 1	ANNÉE 2
Plusieurs sinistres surviennent et le syndicat doit déboursier 11 000 \$ de franchise au cours de l'année, à partir du fonds d'auto-assurance. La capitalisation du fonds est donc de 9 000 \$ à la fin de l'année.	Au début de l'année, la capitalisation du fonds d'auto-assurance est inférieure à 50 % de la franchise la plus élevée. Le syndicat doit cotiser 10 000 \$ pendant l'année. À la fin de l'année, le niveau du fonds d'auto-assurance est remonté à 19 000 \$.	La capitalisation du fonds d'auto-assurance est supérieure à 50 % de la franchise la plus élevée au début de l'année. Le syndicat doit cotiser la différence entre ce qui est déjà au fonds et le montant de la franchise la plus élevée. Il cotise donc 1 000 \$ et a renfloué complètement son fonds.

EXEMPLE 2 : CAPITALISATION SUPÉRIEURE À 50 % DE LA PLUS HAUTE FRANCHISE

ANNÉE 0	ANNÉE 1	ANNÉE 2
Un sinistre survient et le syndicat doit déboursier 7 000 \$ de franchise au cours de l'année, à partir du fonds d'auto-assurance. La capitalisation du fonds est donc de 13 000 \$ à la fin de l'année.	Au début de l'année, la capitalisation du fonds d'auto-assurance est supérieure à 50 % de la franchise la plus élevée. Le syndicat doit cotiser la différence entre ce qui est déjà au fonds et le montant de la franchise la plus élevée. Il cotise donc 7 000 \$ et a renfloué complètement son fonds à la fin de l'année.	Le syndicat n'a subi aucun sinistre cette année et n'a pas besoin de cotiser au fonds d'auto-assurance.

On fait trois constats :

- Ce mécanisme s'assure que les syndicats constituent ou regarnissent le fonds d'auto-assurance en deux ans ou moins;
- On ne demandera jamais aux syndicats de cotiser plus de 50 % de la franchise la plus élevée par année;
- Lorsque le fonds est capitalisé à moins de 50 % de la franchise la plus élevée, le syndicat sera obligé de cotiser à hauteur de 50 % du montant de cette franchise l'année suivante, sans pouvoir lisser les cotisations.

MONTANT MINIMAL DE L'ASSURANCE RESPONSABILITÉ DES COPROPRIÉTAIRES

Le projet de loi 141 introduisait l'obligation pour tous les copropriétaires de souscrire à une assurance responsabilité et le projet de règlement fixe les montants de couverture. Il est proposé que les copropriétaires souscrivent à une assurance responsabilité d'un minimum de 1 000 000 \$ pour les syndicats de moins de 13 unités de logement et de 2 000 000 \$ pour les syndicats de 13 unités de logement et plus. Cette obligation entrera en vigueur 6 mois après la date de publication du règlement final.

ÉVALUATION DES COÛTS DE RECONSTRUCTION

Alors que le projet de loi 141 obligeait les syndicats à procéder à une évaluation des coûts de reconstruction du bâtiment aux fins d'assurance, le projet de règlement précise qui sera autorisé à procéder à cet acte. Il est prévu que seuls les membres en règles de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec seront habilités à évaluer les coûts de reconstruction du bâtiment aux fins d'assurance. Cette mesure entrera en vigueur 12 mois après la date de publication du règlement final.

RISQUES COUVERTS PAR DÉFAUT DANS LE CONTRAT D'ASSURANCE

Le projet de loi 141 prévoyait qu'un règlement donnerait une liste exhaustive des risques couverts de plein droit dans les contrats d'assurance des syndicats de copropriétaires. Le projet de règlement en fournit une qui reprend les risques usuels couverts de plein droit dans plusieurs autres provinces canadiennes. Il s'agit du vol, de l'incendie, de la foudre, de la tempête, de la grêle, de l'explosion, de l'écoulement des eaux, de la grève, de l'émeute ou d'un mouvement populaire, de l'impact d'un aéronef ou d'un véhicule et des actes de vandalisme ou de malveillance.

Cela ne signifie pas que tous les syndicats souscriront à toutes ces protections, mais que le contrat devra préciser explicitement si l'un ou l'autre de ces risques ne sont pas couverts par la police d'assurance du syndicat. Cette mesure entrera en vigueur 12 mois après la date de publication du règlement final.

CONCLUSION

Dans l'ensemble, ces propositions correspondent aux recommandations du RGCQ. Toutefois, nous notons l'absence de dispositions quant à la franchise raisonnable et la perte importante, qui sont des notions importantes à définir et à encadrer. Nous ferons parvenir nos commentaires au ministère des Finances pendant la période prévue à cet effet pour faire entendre la voix des syndicats, des copropriétaires et des gestionnaires de copropriété.

Pour contacter le RGCQ :

www.rgcq.org

514 916-7427

info@rgcq.org

1600-2000 avenue McGill College

Montréal (Québec) H3A 3H3