

**DE :** Monsieur Eric Girard  
Ministre des Finances

Le 16 décembre 2021

---

**TITRE :** Règlement modifiant le Règlement établissant diverses mesures en matière d'assurance des copropriétés divisées

---

---

**PARTIE ACCESSIBLE AU PUBLIC**

---

**1- Contexte**

Le gouvernement a introduit plusieurs réformes en matière de copropriété dans les dernières années. Principalement, le ministère des Finances (MFQ) a agi du côté des questions touchant l'assurance tandis que le ministère des Affaires municipales et de l'habitation (MAMH) a agi sur les relations entre les copropriétaires, les exigences relatives à l'entretien des bâtiments et divers autres aspects.

Au niveau législatif, le MFQ a agi par l'entremise du Projet de loi no°141, Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières (PL 141) tandis que le MAMH l'a fait par l'entremise du Projet de loi no°16, 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 (PL 16).

Ces deux projets de loi ont introduit des pouvoirs réglementaires au Code civil du Québec (CcQ), chaque ministère pilotant l'adoption des Règlements attenants aux sujets dont il est responsable.

Le gouvernement a également adopté, en avril 2020 et sur la recommandation du MFQ, le Règlement établissant diverses mesures en matière d'assurance des copropriétés. Ce Règlement est notamment venu préciser la manière de déterminer la contribution minimale aux fonds d'auto assurance que les syndicats devront à l'avenir mettre sur pied en vertu des changements introduits par le PL 141. Les premières cotisations à ce fonds devront se faire à partir d'avril 2022.

L'obligation pour les syndicats de copropriété de constituer un fonds d'auto assurance permettra de garantir que des sommes soient disponibles pour défrayer les franchises lors d'un sinistre ou de réparer le préjudice occasionné aux biens dans lesquels il a un intérêt assurable lorsqu'aucune assurance ne peut être invoquée.

**2- Raison d'être de l'intervention**

Certains acteurs ont fait part d'inquiétudes concernant le fonds d'auto assurance. Plus spécifiquement, il a été mentionné que le fait que la cotisation soit établie en fonction de la plus haute franchise prévue au contrat d'assurance du syndicat, combiné avec le fait

que certains syndicats n'arrivent tout simplement pas à obtenir une couverture dont la franchise est faible, fait en sorte que les sommes à mettre aux fonds peuvent être substantielles. Par exemple, de grandes copropriétés, parfois presque neuves, se font imposer des franchises de plusieurs centaines de milliers de dollars.

### **3- Objectifs poursuivis**

L'objectif du projet est de prévoir un plafond aux sommes qui doivent être détenues par le fond d'auto assurance que doit constituer les syndicats de copropriétés.

### **4- Proposition**

Il est proposé de publier pour consultation le Règlement modifiant le Règlement établissant diverses mesures en matière d'assurance des copropriétés divisées, afin d'introduire un plafond de 100 000 \$ aux sommes qui doivent être déposées au fond d'auto assurance.

Le choix de ce montant s'appuie notamment sur le fait que les sinistres de plus de 100 000 \$ sont rares et, lorsqu'ils se produisent, cette somme permettrait de faire face aux dépenses initiales tout en donnant le temps nécessaire aux syndicats pour enclencher les démarches visant à établir une contribution spéciale.

### **5- Autres options**

Le gouvernement pourrait conserver le statu quo. Cette approche risquerait toutefois de mettre sous pression les copropriétaires dont la franchise prévue au contrat d'assurance du syndicat est élevée.

### **6- Évaluation intégrée des incidences**

La mise en place d'un plafond au fond d'auto assurance permettra de limiter les inconvénients pour les copropriétaires sans toutefois interférer avec l'objectif de la mesure d'assurer que les copropriétaires soient protégés en cas de sinistre.

Aussi, les copropriétaires étant généralement des particuliers, la mesure ne vise pas les petites et moyennes entreprises.

### **7- Consultation entre les ministères et avec d'autres parties prenantes**

Le MAMH ainsi que le ministère de la Justice ont été consultés dans la préparation du projet de Règlement.

## **8- Mise en œuvre, suivi et évaluation**

Après une période de consultation de 45 jours, le ministère des Finances étudiera les commentaires reçus et soumettra à nouveau le dossier au conseil des ministres pour édicition.

## **9- Implications financières**

Aucune implication financière pour le gouvernement.

## **10- Analyse comparative**

Le fonds d'auto assurance n'a pas son équivalent dans les autres provinces canadiennes.

Le ministre des Finances,

ERIC GIRARD