ORDRE DES COMPTABLES PROFESSIONNELS AGRÉÉS DU QUÉBEC

Commentaires soumis au ministère des Finances dans le cadre de la consultation préalable à la proposition d’un règlement relatif à l’assurance des copropriétés

Octobre 2018

Préambule

L'Ordre des CPA du Québec est heureux de prendre part à la consultation entreprise par le ministère des Finances en vue de proposer un règlement relatif à l'assurance des copropriétés. Nous nous réjouissons tout particulièrement de ce que le ministère ait fait appel à certains ordres professionnels, dont le nôtre, pour l'accompagner dans sa réflexion. Dans le prolongement de leur mission de protection du public, les ordres professionnels ont en effet pour rôle de mettre l'expertise spécifique d'une profession au service de l'intérêt public en éclairant le débat sur des enjeux de société et en alimentant la réflexion. C'est donc dans cette perspective que l'Ordre des CPA a orienté ses commentaires dans les pages qui suivent.

Au-delà de tout l'intérêt que présente la question de l'assurance des copropriétés, il nous semble essentiel de sensibiliser le législateur à la nécessité, voire à l'urgence, d'adopter un projet de loi beaucoup plus large pour encadrer l'ensemble des aspects de la gestion des copropriétés divises.

La multiplication des copropriétés et la hausse constante du nombre de ménages habitant en copropriété, d'une part, et le vieillissement du parc existant, d'autre part, font ressortir avec une acuité grandissante l'ampleur des déficiences de l'encadrement actuel et des problèmes avec lesquels les gestionnaires et les copropriétaires ont de plus en plus de mal à composer. Le manque de balises, l'absence de contrôles et de surveillance et le manque criant d'information et de formation des membres des conseils d'administration sont autant de lacunes auxquelles il faut remédier et dont le gouvernement devrait faire une priorité.

Pour ce qui est plus spécifiquement de l'objet de la présente consultation, et compte tenu du manque de formation quasi généralisé des conseils d'administration, l'Ordre ne saurait trop insister d'entrée de jeu sur l'importance pour tout syndicat de copropriétaires de faire appel aux conseils d'un courtier d'assurance avisé. Les décisions du conseil d'administration en matière d'assurance peuvent en effet avoir des conséquences incalculables sur la santé financière de la copropriété et il est donc primordial qu'il ait en main tous les éléments nécessaires à une prise de décision éclairée.

L'Ordre tient à remercier ses trois membres qui lui ont généreusement prêté leur expertise et leur temps pour élaborer les commentaires soumis dans le cadre de la présente consultation, à savoir : **Bernard Deschamps, CPA, CMA**, président-directeur général, La Mutuelle des municipalités du Québec, **Francine Gélinas, FCPA auditrice, FCA,** professeure honoraire, ESG UQAM, et **Paulette Legault, FCPA, FCGA**, gestionnaire de copropriété et administratrice de sociétés.

Question 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?

Il nous semble raisonnable de s'aligner sur le montant habituellement proposé par les assureurs. Par conséquent, nous recommandons de fixer le plancher de l'assurance responsabilité des copropriétaires résidentiels à 2 000 000 $, couverture facilement accessible auprès des assureurs et n'impliquant pas un déboursé significativement plus élevé pour les copropriétaires qui ne seraient actuellement couverts que pour 1 000 000 $.

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

Nous recommandons que le règlement fixe la contribution minimale des copropriétaires au niveau nécessaire pour constituer un fonds représentant 100 % de la franchise la plus élevée de l'assurance des biens contre les risques usuels prévue à la police du syndicat de copropriétaires. Après un délai transitoire pour constituer le fonds initial, deux ans par exemple, la contribution des copropriétaires pourrait être ramenée à zéro ou ajustée si le montant de la franchise de la police du syndicat devait être augmenté. Après un sinistre majeur, il serait raisonnable d'accorder une période de grâce d'un an au syndicat de copropriétaires, après laquelle le fonds pourrait être reconstitué suivant les mêmes modalités que le fonds initial.

Par ailleurs, pour tenir compte de l'historique de sinistralité et des risques non couverts, chaque syndicat de copropriétaires devrait considérer l'opportunité de verser des contributions supplémentaires au fonds.

Question 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'Ordre des CPA est d'avis que l'évaluation des coûts de reconstruction de l'immeuble est une compétence collective et que l'approche multidisciplinaire doit être privilégiée en cette matière. Par conséquent, et considérant qu'un professionnel est encadré par un code de déontologie qui

lui interdit d'entreprendre des travaux pour lesquels il n'est pas suffisamment préparé ou n'a pas les aptitudes ou les connaissances requises sans obtenir l'assistance nécessaire, le règlement devrait prévoir le recours à l'un des professionnels suivants : évaluateur agréé, architecte, ingénieur ou technologue professionnel. En tant que membres d'un ordre professionnel, ces professionnels offrent des garanties en termes de compétence et d'assurance responsabilité qui permettent à leurs clients d'exercer des recours contre eux, le cas échéant.

Question 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?

L'Ordre des CPA est d'avis que le gouvernement devrait attendre que le marché se stabilise à la suite de l'instauration de l'obligation pour les syndicats de copropriétaires de constituer un fonds d'auto-assurance avant d'exercer son pouvoir réglementaire à cet égard.

Question 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'Ordre des CPA estime que le Québec aurait tout intérêt à s'inspirer des dispositions en vigueur en Ontario, au Manitoba et en Colombie-Britannique en cette matière. Ainsi, le règlement devrait exiger que le contrat d'assurance du syndicat de copropriétaires couvre de plein droit les risques suivants :

- risques usuels (vol et incendie)
- risques graves, tels que prévus explicitement par le droit ontarien, soit : la foudre, la tempête, la grêle, l'explosion, l'écoulement des eaux, la grève, l'émeute ou l'agitation populaire, l'impact d'un aéronef ou d'un véhicule, les actes de vandalisme ou de malveillance
- risque d'inondation
- risque de tremblement de terre

Pour faciliter l'application du règlement et standardiser la protection offerte aux syndicats de copropriétaires, il serait souhaitable que le Bureau d'assurance du Canada élabore une police tous risques type pour les copropriétés divises.

Question 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?

L'Ordre des CPA estime que le marché n'a pas d'influence sur la définition de *perte importante* et que par conséquent, le gouvernement doit intervenir sur cette question sans attendre.

Les copropriétés varient grandement en taille et en valeur, d'où la difficulté de fixer une règle parfaitement adaptée à tous les contextes. Il demeure qu'une règle, même imparfaite, vaut mieux que l'absence de règle qui risquerait de paralyser la gestion du sinistre et d'engendrer des conflits entre copropriétaires. Par conséquent, l'Ordre est d'avis qu'il serait raisonnable de considérer qu'une perte est importante lorsqu'elle représente plus de 25 % des coûts de reconstruction totale de l'immeuble.

ORDRE DES COMPTABLES
PROFESSIONNELS AGRÉÉS
DU QUÉBEC

5, Place Ville Marie, bureau 800, Montréal (Québec) H3B 2G2
T. 514 288.3256 1 800 363.4688 Téléc. 514 843.8375
www.cpaquebec.ca