

OBJET : Changements législatifs - Projet de loi 141 adopté le 13 juin 2018

AVIS À TOUS

Nous aimerions vous informer de l'impact des changements législatifs récents (projet de loi 141 adopté le 13 juin 2018) qui ont apporté plusieurs changements au niveau du Code civil du Québec, notamment par rapport au traitement des sinistres. En effet, depuis le 13 décembre 2018, de nouveaux articles se sont ajoutés au Code civil du Québec. Vous pouvez prendre connaissance de la position de Me Stephania Chianetta, avocate, par rapport au projet de loi 141 qui contient notamment l'article 1074.2 du C.c.Q qui est très problématique : [CopropriétéPlus](#).

L'article 1074.2 pose un problème majeur pour les copropriétés puisque :

1. Le syndicat se doit de prouver la « faute », laquelle implique de la négligence. Le simple fait qu'un copropriétaire soit légalement responsable d'un bien ou qu'une partie commune à usage restreint soit au bénéfice d'une unité n'est plus suffisant pour engager la responsabilité d'un copropriétaire;
2. Et ainsi, pour les sinistres en deçà de la franchise, les assureurs des copropriétaires fautifs ou sinistrés ont tous commencé à refuser d'indemniser les assurés, rejetant la responsabilité au syndicat de reconstruire, et ce, même lorsqu'il y a une « faute ».

Les conséquences :

Les syndicats se voient assumer des dizaines de milliers de dollars annuellement en sinistre pour lesquels ils ne seront pas en mesure de démontrer la « faute », ce qui va créer des cotisations spéciales pour refinancer chaque année le fonds d'autoassurance (*nouveau concept inséré dans le projet de loi 141*), car ce dernier sera constamment sollicité pour payer les réparations liées à des sinistres qui, auparavant, étaient payées par les assureurs.

Techniquement, les assureurs ont réduit les couvertures plutôt que d'augmenter les primes. Cela fait que les syndicats autoassurent en quelque sorte une partie du risque, soit la part en deçà de la franchise. De cela découle des sorties de fonds imprévisibles puisqu'elles sont liées avec les sinistres qui de part nature, sont imprévisibles.

Ce qui aurait dû être fait :

Les assureurs qui disent perdre beaucoup d'argent dans le secteur de la copropriété auraient dû augmenter les primes pour forcer le marché à être plus ouvert aux mesures de prévention. De cette façon, les syndicats seraient demeurés couverts par des assurances en cas de malchance ou d'incidents et le marché se serait ajusté pour limiter les augmentations drastiques de prime.

Ce qui a été entrepris afin que l'industrie prenne position contre cette aberration :

1. Mise en place d'un site Web qui fait l'inventaire de toute l'information disponible en lien avec ce changement et ses implications et, qui vous permet de signer une pétition en contestation à ces changements : ensemblecontre1074.com ;
2. Travail en collaboration avec d'autres firmes de gestion afin de regrouper un maximum de firme de gestion qui appuie cette démarche et sont représentées sur le site web de "ensemblecontre1074.com".

Pour appuyer cette démarche et signer la pétition qui permettra d'ajouter votre voix à la contestation pour ces changements qui impacteront négativement ce mode d'habitation qu'est la copropriété, nous vous invitons vous rendre au ensemblecontre1074.com et de transmettre l'information au plus de gens possible afin le message soit entendu par le Gouvernement du Québec.