

INDEMNISATION DES SINISTRES EN COPROPRIÉTÉ

PAS EXCLU DE LÉGIFÉRER, MAIS PAS TROP RAPIDEMENT

(LCP) Malgré le refus de la Commission des institutions de se saisir de la pétition concernant la modification de l'article 1074.2 du Code civil du Québec relativement à l'indemnisation des sinistres en copropriété, le ministre des Finances offre une réponse par écrit aux quelque 9 000 signataires.

Ces derniers lui demandent de modifier cet article afin de permettre aux syndicats de copropriété d'engager la responsabilité civile des responsables en vertu de leur déclaration de copropriété, comme le suggère l'Association québécoise des gestionnaires de copropriétés.

« Le ministère des Finances (MFQ) est au fait des problématiques en question et, sans pouvoir documenter précisément leur ampleur, considère que la question est sérieuse. Il n'est toutefois pas certain que le texte de l'article 1074.2 soit la principale cause des problématiques rencontrées », affirme Eric Girard.

« En effet, l'article en question, qui a été introduit en 2018 par la Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières, puis modifié en 2020 par la 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, est récent et le secteur ne semble pas s'y être encore pleinement adapté », dit-il.

« Le MFQ a notamment été informé de cas particuliers où des acteurs certifiés en ont présenté une interprétation erronée », poursuit le ministre.

« Aussi, la solution proposée par les pétitionnaires, en plus de ne pas faire l'unanimité dans le milieu, comporte certains désavantages importants », croit Eric Girard.

« Notamment, elle aurait pour effet de permettre d'établir contractuellement un

régime différent de celui qui s'applique actuellement, sans toutefois l'imposer. »

Un tel choix, dit-il, « pourrait rendre la gestion des sinistres encore plus complexe qu'elle ne l'est à l'heure actuelle étant donné que les règles varieraient d'une copropriété à l'autre. Elle pourrait également avoir pour effet de contribuer à des situations où les syndicats prennent essentiellement en otage des copropriétaires malchanceux ».

Le ministère « poursuit donc son travail de consultation auprès de plusieurs parties prenantes afin d'identifier plus précisément les facteurs en jeu et de proposer des solutions adéquates », indique le ministre.

« Il n'exclut pas, dans ce contexte, la possibilité d'apporter de nouvelles modifications législatives, mais est d'avis qu'il serait mal avisé de procéder de cette manière trop rapidement. »

-30-