

# Article 1074.2

## L'article 1074.2 C.c.Q. fait encore jaser

En copropriété divise, les assurances de dommages du syndicat et celles des copropriétaires se veulent complémentaires. En effet, le syndicat doit assurer la totalité de l'immeuble, parties communes et privatives, alors que les copropriétaires assurent leurs biens personnels et les améliorations apportées à leur partie privative.

Or, les règles d'assurances, déjà d'application complexe en raison de cette superposition d'intérêts individuels des copropriétaires et d'intérêts collectifs du syndicat, ont connu de profonds changements, ces dernières années, entre autres :

- La création d'un fonds d'autoassurance;
- L'obligation pour le syndicat de faire évaluer l'immeuble par un professionnel;
- L'établissement d'une « unité de référence », afin de départager ce que doit couvrir l'assurance du syndicat (la totalité de l'immeuble) et celles des copropriétaires (les améliorations);
- L'obligation pour les copropriétaires de souscrire une assurance responsabilité civile.

**L'objectif du législateur était de faire en sorte que les syndicats assurent adéquatement l'immeuble qu'ils ont pour mission de conserver et qu'ils disposent des sommes nécessaires en vue d'une reconstruction, en cas de sinistre, sans intervenir dans la gestion des sinistres, qui mettent en action autant l'assurance du syndicat que celle d'un ou de plusieurs copropriétaires, victimes ou à l'origine du sinistre.**



M<sup>e</sup> Yves Joli-Coeur



M<sup>e</sup> Richard LeCouffe

Ce bulletin met à contribution deux juristes en droit de la copropriété, au Québec, à savoir;

**Yves Joli-Cœur**, avocat-conseil au cabinet Therrien Couture Joli-Coeur, Secrétaire-général du RGCQ.

**Richard LeCouffe**, avocat-conseil au cabinet Therrien Couture Joli-Coeur.

## La situation antérieure à 2018

Depuis l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec* en 1994 et jusqu'en 2018, seuls trois articles traitaient du sujet des assurances en copropriété divise. L'article 1073 C.c.Q. établissait déjà l'intérêt assurable du syndicat dans tout l'immeuble, parties communes et privatives (à l'exclusion des améliorations apportées à ces dernières par les copropriétaires), en plus de spécifier que l'assurance que le syndicat a l'obligation de souscrire devait correspondre à la « valeur à neuf » de l'immeuble. L'article ajoutait également qu'il doit souscrire une assurance couvrant sa responsabilité civile envers les tiers, incluant les copropriétaires.

L'article 1074 C.c.Q. ajoutait qu'une violation par un copropriétaire d'une des conditions du contrat d'assurance du syndicat ne lui est pas opposable, tandis que l'article 1075 C.c.Q. prévoyait qu'en cas de perte importante, l'indemnité d'assurance doit être versée au fiduciaire nommé dans la déclaration de copropriété ou désigné par le syndicat.

Bien que la loi n'ait pas alors imposé que les copropriétaires souscrivent une assurance responsabilité civile, cette obligation se retrouvait dans la plupart des déclarations de copropriété. Or, une déclaration de copropriété est un contrat qui lie ses signataires, ainsi que les copropriétaires et leurs ayants cause. Elle produit ses effets envers toutes ces personnes, à compter de sa publication au registre foncier (article 1062 C.c.Q.)

La gestion des sinistres s'effectuait donc à partir de ce cadre législatif restreint et des dispositions des déclarations de copropriété. Celles-ci tenaient généralement les copropriétaires personnellement responsables des dégradations aux parties communes ou aux autres parties privatives. Elles couvraient également les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif, d'une faute ou d'une négligence, par le fait du copropriétaire, de son locataire, d'un membre de sa famille, de ses prestataires de service ou autre personne se rendant chez lui ou à qui il donnait accès à l'immeuble. Les copropriétaires étaient aussi responsables des dommages occasionnés par les biens leur appartenant ou dont ils sont légalement responsables. (Voir l'encadré)

---

**Les copropriétaires assumaient donc, tout comme leurs assureurs, une responsabilité contractuelle ou extracontractuelle envers le syndicat. Celui-ci pouvait ainsi récupérer notamment le montant de sa franchise d'assurance et les litiges avec les assureurs des copropriétaires s'avéraient relativement rares.**

---



### Cluses-types contenues aux déclarations de copropriété

*« Tout copropriétaire est responsable, à l'égard des autres copropriétaires et du syndicat, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle de ses invités, employés ou préposés, des membres de sa famille, de son locataire ou de tout autre occupant de sa partie privative, ou par le fait d'un bien qui lui appartient ou dont il est légalement responsable. »*

*Ainsi, tout copropriétaire qui cause un dommage aux parties communes ou à une autre partie privative doit rembourser au syndicat ou au copropriétaire concerné toute somme qu'il pourrait être appelé à payer par suite de ce dommage, notamment la somme représentant toute franchise d'assurance. »*

*« Le copropriétaire-locataire demeure solidairement responsable avec son locataire ou sous-locataire pour leur fait ou leur faute. Il est redevable envers le syndicat de sa contribution aux charges communes et au fonds de prévoyance, sans égard à ce qu'il peut convenir avec son locataire. »*

# 2.

## La première mouture de l'article 1074.2 C.c.Q.

Puisque le syndicat doit souscrire une assurance couvrant l'immeuble dans sa totalité, incluant les parties privatives (sauf les améliorations), c'est lui qui doit prendre les devants lors de tout sinistre dans l'immeuble, en vue de réparer ou reconstruire.

Parmi les nouvelles dispositions introduites en 2018, le législateur a d'ailleurs précisé, à l'article 1074.3 C.c.Q., que lorsque des assurances sont souscrites simultanément par le syndicat et un copropriétaire, contre les mêmes risques et couvrant un même bien, c'est celle souscrite par le syndicat qui constitue l'assurance de première ligne.

Le syndicat fait donc appel à son assureur, sauf s'il décide de ne pas se prévaloir de son assurance, notamment si les dommages sont inférieurs au montant de sa franchise. Le syndicat de copropriétaires devient alors son propre assureur et doit voir lui-même à la réparation des dommages causés aux biens assurés et ce, avec diligence. Il ne peut toutefois poursuivre le copropriétaire pour les dommages pour lesquels il aurait été indemnisé par son assurance, s'il s'en était prévalu (article 1074.1 C.c.Q.).

Mais le montant de la franchise ne constitue pas « un dommage pour lequel il aurait été indemnisé par son assurance », de sorte qu'il est logique et normal que le syndicat recherche alors compensation de la part du copropriétaire à l'origine du sinistre. Or, les syndicats de copropriétaires se sont heurtés à l'interprétation adoptée par les assureurs, en raison du libellé de l'article 1074.2 C.c.Q. (Voir l'encadré)



### L'article 1074.2 C.c.Q. de 2018

*Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lequel celui-ci a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que par leur contribution aux charges communes, sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute.*

*Est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa.*

## L'interprétation des assureurs et ses conséquences

Les assureurs ont vite interprété le second alinéa de l'article 1074.2 C.c.Q. comme annihilant désormais les clauses contenues dans les déclarations de copropriété. Ils ont soutenu qu'il s'agit à leur avis de « stipulations qui dérogent » au premier alinéa de l'article. Ils excluaient de ce fait toute application de la responsabilité contractuelle qui prévalait auparavant.

Par ailleurs, ils ont également interprété les derniers mots du premier alinéa comme une condition essentielle pour être tenu d'indemniser, à savoir la nécessité pour les syndicats de copropriétaires de prouver la « faute » de leur assuré, le copropriétaire.

### L'appauvrissement de la copropriété et l'instigation de conflits avec les copropriétaires

Cette interprétation a eu pour effet de fragiliser considérablement la santé financière de plusieurs syndicats de copropriétaires. Et pour cause, puisque cette application inadéquate de l'article 1074.2 C.c.Q. en plongeait certains dans un déficit d'exploitation récurrent. À cela s'ajoute le fait que les administrateurs ou gestionnaires de copropriétés devaient désormais faire valoir les droits de ces syndicats à l'encontre de leurs copropriétaires (dans le but récupérer le montant de la franchise qu'ils avaient dû assumer). Cette démarche implique souvent l'obligation d'intenter un

recours judiciaire contre ces copropriétaires, engorgeant d'autant les tribunaux de causes qui n'avaient pas lieu d'être entendues auparavant.

Dès 2019, des voix de mécontentement se sont fait entendre, afin de dénoncer cette situation inéquitable, menant à la création de l'Association Québécoise des Gestionnaires de Copropriétés et la diffusion d'une pétition visant à corriger l'article 1074.2 C.c.Q. (Voir plus loin)

### Un deuxième essai

Devant l'ampleur des demandes pour que le texte adopté en 2018 soit rectifié, afin de respecter l'intention véritable du législateur, l'article 1074.2 C.c.Q. fut modifié, en mars 2020, alors que l'on y a ajouté la notion de responsabilité extra-contractuelle pour le fait ou la faute d'autres personnes, ou par le fait des biens que le copropriétaire a sous sa garde.

Avec cette réécriture de mars 2020, plusieurs croyaient que l'amendement mettrait fin à toutes ces situations où les assureurs refusent d'indemniser les syndicats incapables de démontrer la faute du copropriétaire. Erreur. Les assureurs ont maintenu leur position et ont, pour la plupart, continué de refuser d'indemniser les syndicats, à défaut de prouver la faute de leur assuré. Et ils écartent toujours l'application des obligations contractuelles contenues dans les déclarations de copropriété, en raison du second alinéa de l'article 1074.2 C.c.Q.



### L'article 1074.2 C.c.Q. de 2020

*Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lequel celui-ci a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que par leur contribution aux charges communes, sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute et, dans les cas prévus au présent code, le préjudice causé par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'il a sous sa garde.*

*Est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa.*

## Les conséquences pour les syndicats de copropriétaires de l'application de l'article 1074.2 C.c.Q. par les assureurs

De nombreux assureurs en responsabilité civile des copropriétaires refusent toujours d'indemniser les syndicats de copropriétaires, pour le compte de leur assuré, pour les dommages occasionnés, que ce soit par le locataire de leur assuré ou par des fournisseurs de services ayant exécuté des travaux dans la partie privative, tel un plombier. Advenant que le tuyau de renvoi de la baignoire ne soit pas correctement branché par ce dernier, le dégât d'eau qui en résulte ne doit pas être couvert, selon eux, puisque leur assuré n'a pas commis de faute.

Il en est de même si le locataire d'un copropriétaire laisse par exemple grande ouverte une fenêtre, en plein hiver, occasionnant le gel de la tuyauterie et subséquemment un dégât d'eau.

Est-il nécessaire de préciser que, dans la région métropolitaine du Grand Montréal, notamment, un fort pourcentage d'unités résidentielles sont mises en location. Cela met grandement à risque ces copropriétés, compte tenu de l'état actuel de la gestion des sinistres. Les réponses qu'obtiennent les syndicats de copropriétaires, dans de telles circonstances, ressemblent à celle mise en exergue (ci-contre) :

Or, comment les administrateurs ou gestionnaires des syndicats de copropriétaires peuvent-ils démontrer une faute, alors qu'ils ignorent généralement les circonstances et la cause du sinistre.

De plus, l'article 1465 C.c.Q. ne crée qu'une présomption de faute, et non une présomption de responsabilité, quant à la garde ou à l'entretien du bien qui serait à l'origine du dommage, par exemple un chauffe-eau. Pour se dégager, le copropriétaire n'a qu'à démontrer qu'il n'a pas commis de faute dans la garde de son chauffe-eau. Il fera valoir, par exemple, qu'il a pris toutes les

précautions raisonnables pour éviter tout risque prévisible, ou démontrera que le préjudice résulte d'une force majeure, tel un défaut de fabrication du chauffe-eau, ou du fait d'un tiers, comme par exemple le plombier dont il a retenu les services.

Bien sûr, ces moyens de défense ne sont pas absolus, puisque la plupart des déclarations de copropriété prévoient une clause rendant le copropriétaire responsable, à l'égard des copropriétaires et du syndicat, des dommages causés par le fait d'un bien dont il est légalement responsable (par exemple, son chauffe-eau) et ce, sans égard à une faute ou une négligence de sa part. Mais l'application de ce régime de responsabilité contractuelle est niée par les assureurs, depuis la réforme, ne laissant que peu de choix aux syndicats de copropriétaires, entre l'abandon pur et simple de la réclamation, ou l'encombrement des tribunaux, avec des poursuites contre les copropriétaires en cause et leurs assureurs.

Telle n'était sûrement pas l'intention du législateur, lorsqu'il a introduit l'article 1074.2 C.c.Q.

---

### Réponse-type des assureurs, dans un cas de location

**« Nous maintenons notre position. En fait, vous devez faire la preuve de la cause du sinistre et de la faute du copropriétaire, ou que le fautif fait partie des personnes mentionnées aux articles 1459 et suivants C.c.Q. Or, le locataire de notre assuré ne fait pas partie de cette liste de personnes. Notre assuré n'est pas responsable de son locataire. »**

**Et nous ne tenons pas compte de la déclaration de copropriété, tel qu'indiqué dans l'article 1074.2 C.c.Q. Le syndicat est toutefois en droit de poursuivre directement la personne responsable des dommages. »**

---

# 5.

## Un débat qui s'invite dans les médias

Le 13 novembre 2021, l'avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Coeur, était interviewé dans le cadre de l'émission télévisée LCN maintenant. Il a surtout été question, lors de cette entrevue, de la controverse entourant les assurances en copropriété et plus précisément de l'article 1074.2 du *Code civil du Québec*.



Visionnez le reportage du réseau LCN dans lequel Yves Joli-Coeur avocat-conseil au cabinet Therrien Couture Joli-Coeur, Secrétaire-général du RGCQ, accorde une entrevue au sujet de l'article 1074.2 C.c.Q., en cliquant sur cet hyperlien.



**Vincent Gaudreau** fait partie de l'équipe de Condolegal.com.

Il a développé une grande expertise en matière d'assurance condo, notamment en ce qui a trait aux produits pour syndicats de copropriétaires. Il est vice-président chez Gaudreau Assurances et membre du CA du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec, région de Montréal.

Pour tous vos besoins en assurance, il représente une ressource crédible et inestimable.

Voici ses coordonnées : 514 374-9944 poste : 229

Courriel : [vgaudreau@gaudreauassurances.com](mailto:vgaudreau@gaudreauassurances.com)

## Un outil complémentaire

### *L'assurance condo Tout ce qu'il faut savoir*



Cet ouvrage a été réédité, en raison de l'adoption des projets de loi 141 et 41, en juin 2018 et en mars 2020. Il est le fruit d'une collaboration entre le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec, l'avocat émérite Yves Joli-Coeur et la librairie Wilson & Lafleur.

Sujet à la fois majeur et complexe, l'assurance en copropriété s'apparente bien souvent à un charabia, que ce soit pour les administrateurs de copropriété ou les copropriétaires eux-mêmes. Gestion d'un sinistre, paiement d'une franchise, coûts inhérents à la réparation de dommages et intérêt assurable, toutes ces notions sont traitées dans cet ouvrage, en préconisant une approche facile à comprendre pour Monsieur et Madame Tout-le-Monde.

Ce livre est considéré comme un best-seller au Québec. Il s'adresse aux néophytes et à tous ceux qui souhaitent parfaire leurs connaissances en matière d'assurance pour copropriétés. Offert en format de poche, il représente l'outil d'information par excellence pour les administrateurs et les gestionnaires de copropriété, ainsi que pour les copropriétaires.

ISBN 9782896895458

## Un débat qui s'invite devant les tribunaux



Faire la démonstration d'une faute commise par un copropriétaire ou un occupant de son unité résidentielle nécessite d'entamer des procédures judiciaires. Or, la plupart des copropriétés sont autogérées par des administrateurs bénévoles, qui n'ont pas le temps, pour la plupart, de s'occuper de tels dossiers. Se présenter au tribunal implique une démarche longue et fastidieuse. Il faut étoffer son dossier, afin que la preuve puisse être bien établie devant un juge. Il ne faut pas s'étonner, en plus, qu'il s'écoule au moins une année avant qu'une telle cause soit entendue. Enfin, il n'est pas acquis qu'un syndicat obtiendra le remboursement total d'une franchise payée.

Résultat trop fréquent : tous les copropriétaires de l'immeuble se retrouvent à payer, alors qu'ils ne le devraient pas.

Deux (2) jugements récents rendus par l'Honorable juge Georges Massol, de la Cour du Québec, abordent l'article 1074.2 du *Code civil du Québec* et le sens qu'il faudrait donner à cette disposition.

Les deux jugements portent la date du 21 octobre 2021. Il s'agit de deux poursuites entreprises par des copropriétaires d'un même syndicat, afin de se faire rembourser des sommes qu'ils ont dû assumer personnellement, puisque les sommes réclamées étaient inférieures au montant de la franchise du contrat d'assurance du syndicat. Le sinistre à l'origine de ces réclamations était survenu en mars 2019.

Il ressort de ces jugements que la présomption de faute de l'article 1465 du *Code civil du Québec* demeure applicable, en dépit de la controverse soulevée, à la suite de l'entrée en vigueur de l'article 1074.2 C.c.Q. Le juge considère que le libellé initial, avant le 17 mars 2020, ne mentionne pas que le syndicat doit prouver la faute du copropriétaire, mais plutôt que ce dernier peut être tenu de rembourser ce qui a été payé par le syndicat, lorsque le préjudice a été causé par la faute du copropriétaire, celle-ci pouvant être présumée, conformément à l'art. 1465 C.c.Q.

À noter que ces jugements ne se penchaient que sur l'application à ces cas d'espèce de la présomption de faute de l'article 1465 C.c.Q., et non sur l'aspect crucial pour les syndicats de copropriétaires, à savoir ce qu'il advient des clauses des déclarations de copropriété rendant responsables les copropriétaires pour les dommages qu'ils causent à l'immeuble (ou les dommages causés par leurs locataires).

Or, lors de la modification apportée en mars 2020 à l'article 1074.2 C.c.Q., le deuxième alinéa a été maintenu intégralement. Son interprétation par les tribunaux demeure donc encore inconnue.

Pour lire l'intégralité des jugements :

- [Cliquer ici \(premier jugement\)](#).
- [Cliquer ici \(deuxième jugement\)](#).

Le texte de ces jugements est quasiment identique. Les différences concernent le nom des demandeurs et les dommages réclamés par chacun.

En dépit de ces récents jugements, il y a lieu de reconnaître que ce n'est pas en laissant aux tribunaux la tâche d'interpréter des dispositions du *Code civil* qui manquent de clarté que l'on va solutionner le problème. Il revient plutôt au législateur de rectifier une situation qui ne reflète pas l'objectif qu'il visait en introduisant l'article 1074.2 C.c.Q.

## Un débat qui s'invite de nouveau à l'Assemblée nationale

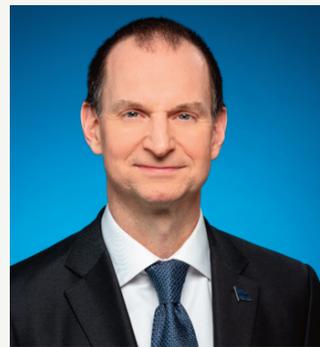
L'Association Québécoise des Gestionnaires de Copropriétés a porté le flambeau de la pétition mentionnée précédemment, ainsi que les récriminations des copropriétaires, administrateurs et gestionnaires, afin d'amener le législateur à corriger l'article 1074.2 C.c.Q. (Voir à la page suivante le texte de la pétition)

Par ailleurs, le 8 décembre 2021, lors de la Commission parlementaire traitant de l'étude détaillée du projet de loi n° 5 (Loi donnant suite à des mesures fiscales annoncées à l'occasion du discours sur le budget du 25 mars 2021 et à certaines autres mesures), la députée de Vaudreuil, Madame Marie-Claude Nichols, porte-parole de l'opposition officielle en matière d'habitation, a soumis au Ministre des finances Éric Girard un projet d'amendement à l'article 1074.2 C.c.Q.

Après avoir dressé l'historique entourant l'entrée en vigueur de la première version de cet article, en décembre 2018, puis lors de sa modification, en mars 2020, la députée a mis en perspective les débats ayant cours entre syndicats de copropriétaires et assureurs. Rappelant que l'ensemble du milieu s'insurgeait quant aux conséquences dommageables du libellé actuel de l'article 1074.2 C.c.Q., la députée Nichols précisa avoir déjà transmis au ministre Girard un projet de texte pour modifier cet article.

La députée fit également état des échos en provenance de la magistrature. En effet, les juges se voient de plus en plus confrontés avec une gestion particulièrement pénible de la preuve, dans certains de ces dossiers, comme de se poser la question « Et le papier de toilette

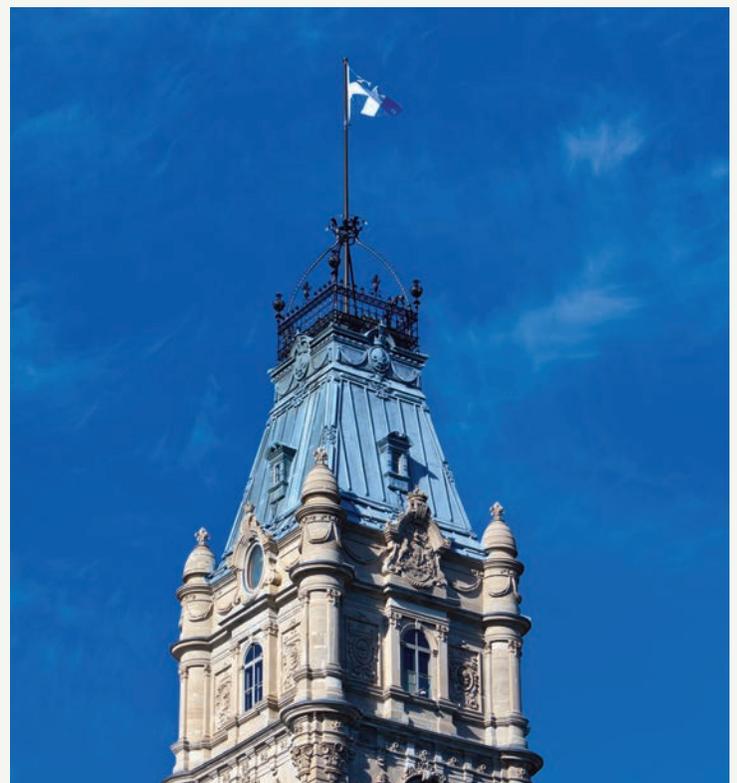
qui bloquait la toilette, il vient d'où, là? ». Avec de surcroît une préoccupante conséquence, à savoir l'encombrement des tribunaux avec des dossiers de ce genre, si la mesure législative n'est pas modifiée. Quant au correctif, Madame la députée souligna qu'il devait être de nature déclaratoire, afin de ne pas porter préjudice aux justiciables confrontés aux situations présentement en cour.



**Éric Girard**  
ministre des Finances  
du Québec



**Marie-Claude Nichols,**  
députée de Vaudreuil,  
porte-parole de l'opposition  
officielle en matière  
d'habitation



## 7. Un débat qui s'invite de nouveau à l'Assemblée nationale

En réponse à Madame la députée, le Ministre des finances Éric Girard a reconnu l'existence de la problématique, en déclarant ce qui suit : « D'abord, nous sommes d'accord avec vous que les modifications qui ont été apportées dans l'omnibus budgétaire n'ont pas eu les effets espérés. Alors, c'est une admission. On reconnaît, là... Il y a eu le projet de loi n° 141, il y a eu des...(inaudible) qui était imparfait, puis là on a essayé de corriger les imperfections, et nous admettons que les modifications qui ont été apportées n'ont pas résolu l'ensemble de la problématique ».

Le Ministre Girard a ensuite précisé sa pensée comme suit :

« Bref, nous n'excluons pas la nécessité de faire d'autres changements. En fait, je pense qu'on admet qu'on devra le faire, mais on n'est pas en mesure de le faire rapidement, et les textes que vous nous avez suggérés vont nécessiter plus d'étude, et donc, nous, on a besoin de consulter l'ensemble des parties dans ce dossier-là, puis on ne serait pas prêts ni à adopter votre amendement ou à faire un contre-amendement. En fait, on a besoin de consulter les acteurs compétents en matière d'assurance, de responsabilité civile et de copropriété afin de s'assurer que la prochaine fois qu'on va faire une modification, bien, qu'elle serait plus durable ».

Quant au délai requis pour apporter les correctifs, il s'avère actuellement difficile de le fixer. Les représentants du ministère voudront certes contacter tous les intervenants concernés, avant de rédiger un texte qui se voudra « une modification durable », que nous nous permettons de traduire comme signifiant « le bon texte ».

### Une rectification s'impose

Force est de constater que le cœur du débat concernant l'article 1074.2 C.c.Q. demeure non-résolu à ce jour. Nous sommes toujours d'avis qu'une nouvelle réécriture de cet article s'impose, afin de mettre un terme au refus généralisé des assureurs en responsabilité civile des copropriétaires de reconnaître et d'appliquer les clauses que l'on retrouve dans la majorité des déclarations de copropriété.

---

### Texte de la pétition à l'Assemblée nationale

« Aux : Député(e)s de l'Assemblée nationale

**CONSIDÉRANT QUE** depuis l'adoption de l'article 1074.2 du Code civil du Québec en décembre 2018, et malgré le changement apporté en mars 2020, les assureurs refusent systématiquement de reconnaître toute « faute » d'un copropriétaire lorsqu'un syndicat souhaite être indemnisé pour les coûts d'un sinistre qui découlent de la responsabilité du copropriétaire, de son locataire, de ses préposés ou de l'un des biens dont il est légalement responsable;

**CONSIDÉRANT QUE** les administrateurs ne sont pas présents au moment d'un sinistre pour savoir ce qui s'est réellement passé et recueillir les preuves requises pour faire la démonstration de la faute;

**CONSIDÉRANT QUE** d'imposer l'autoassurance aux syndicats dans le régime actuel est l'équivalent de leur imposer d'être solidairement responsables les uns des autres, alors qu'ils ne choisissent pas leurs copropriétaires ni les autres occupants;

**CONSIDÉRANT QUE** certains copropriétaires malicieux profitent de ce régime aux dépens de la collectivité;

**CONSIDÉRANT QUE** seuls les assureurs peuvent augmenter la prime d'un assuré et ainsi pénaliser un copropriétaire qui néglige l'entretien de son condo et cause des dommages à des tiers;

**CONSIDÉRANT QUE** tant les assureurs que le Gouvernement ou les syndicats de copropriété ont intérêt à rechercher un régime d'assurance encourageant la prévention des sinistres;

**Nous, soussignés, demandons de modifier l'article 1074.2 du Code civil du Québec afin de permettre aux syndicats de copropriétés d'engager la responsabilité civile des copropriétaires en vertu de leur déclaration de copropriété, tel que proposé par l'Association Québécoise des Gestionnaires de Copropriétés dans son mémoire disponible sur le site de l'organisme. »**

---