

La copropriété divise sous le projet de Loi 20, l'assurance et la déclaration de copropriété

Rémi Moreau

Volume 55, numéro 4, 1988

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1104596ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1104596ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

HEC Montréal

ISSN

0004-6027 (imprimé)

2817-3465 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer ce document

Moreau, R. (1988). La copropriété divise sous le projet de Loi 20, l'assurance et la déclaration de copropriété. *Assurances*, 55(4), 526–541. <https://doi.org/10.7202/1104596ar>

Résumé de l'article

When purchasing insurance for condominiums, the insurance buyer must make certain that his policy covers all potential sources of claims. The purposes of this article are to examine the new bill recently adopted by Quebec Legislature, Bill 20 and the insurance implications; to give a general description of the terms given in the Condominium Declarations; and to present a new Condominium Declaration filed by *La Chambre des notaires du Québec* in regard to insurance policies on building managed by the administrators and to insurance policies on personal property of the co-owners. Much literature is available on the civil law of condominiums and insurance specifications, which often reveal contradictory aspects. We welcome the standardized Condominium Declaration providing the necessary information to subscribe proper coverage.

La copropriété divise sous le projet de Loi 20, l'assurance et la déclaration de copropriété

par

M^c Rémi Moreau

526

When purchasing insurance for condominiums, the insurance buyer must make certain that his policy covers all potential sources of claims.

The purposes of this article are to examine the new bill recently adopted by Quebec Legislature, Bill 20 and the insurance implications; to give a general description of the terms given in the Condominium Declarations; and to present a new Condominium Declaration filed by La Chambre des notaires du Québec in regard to insurance policies on building managed by the administrators and to insurance policies on personal property of the co-owners.

Much literature is available on the civil law of condominiums and insurance specifications, which often reveal contradictory aspects. We welcome the standardized Condominium Declaration providing the necessary information to subscribe proper coverage.



Sur la question de l'existence de formes de copropriétés autres que celles établies actuellement aux article 441b et suivants du Code civil, l'un de nos amis notaires nous a donné cette réponse laconique : « Toutes autres solutions sont possibles aux problèmes de copropriété, mais alors, ce ne serait plus de la copropriété ». Ce dernier faisait sans doute allusion à ces autres types de propriété en commun que sont la formule de coopérative et la formule d'une société par actions.

Dans le langage courant et en nous référant au *Petit Robert*, la copropriété se définit comme « propriété de plusieurs personnes sur un seul bien ». En fait, on peut distinguer actuellement trois types de copropriété, qui sont :

1. *la coopérative d'habitation* : elle implique la formation d'une société qui achète un immeuble et loue les logements aux actionnaires ;
2. *la copropriété indivise* : elle implique l'achat d'un immeuble par un groupe de personnes, dont chacun acquiert une proportion définie de l'ensemble de l'immeuble ;
3. *la copropriété divisée* : mieux connue sous le nom de condominium, elle implique l'achat d'un appartement, en vertu d'une déclaration de copropriété, qui définit chaque partie exclusive à l'acheteur et les parties communes.

527

Devant cette diversité, le législateur québécois, il y a une vingtaine d'années, a édicté des règles précises sur la copropriété divisée⁽¹⁾.

L'objet du présent exposé est de commenter brièvement, dans un premier temps, les règles actuelles de la copropriété divisée, puis d'examiner, dans un second temps, le projet de réforme de la copropriété qui serait ultérieurement mis en vigueur par le parlement du Québec, dans le cadre de la *Loi portant réforme au Code civil du Québec* du droit des personnes, des successions et des biens⁽²⁾, de commenter ensuite lesdites modifications législatives concernant les assurances et, enfin, de jeter notre dévolu sur le projet standardisé de déclaration de copropriété⁽³⁾, adopté par la Chambre des notaires.

Le projet de Loi, sanctionné le 15 avril 1987, est porteur de deux nouvelles : une bonne et une moins bonne.

La bonne est qu'enfin, une Loi, enfin adoptée, vient modifier les règles actuelles du Code civil, en regard des condominiums (copropriétés divisées), depuis tant que durait le purgatoire⁽⁴⁾. La moins bonne est que les dispositions légales dûment adoptées ne sont pas

(1) Telle est la forme de copropriété des immeubles, établie par déclaration régie au Code civil aux articles 441b et suivants.

(2) Projet de Loi 20.

(3) Le projet standardisé comprend trois formules : une formule courte (0 à 8 unités), une formule intermédiaire (8 à 40 unités) et une formule large. Il a été élaboré sous la direction de M^e Serge Binette, notaire et professeur titulaire à la Faculté de droit de l'Université Laval. M^e Serge Allard, notaire, et l'auteur de cet article ont, en outre, contribué à la préparation de la section sur les assurances. Les versions finales sont en voie d'impression et seront incorporées au volume du Répertoire de droit sur les Biens, section formulaire.

(4) Projet de Loi présenté le 19 décembre 1985 et inspiré de l'ancien projet 58, présenté en 1983.

entrées en vigueur le jour de la sanction, et on ignore le moment précis où elles auront enfin droit de cité.

I - La situation actuelle

528

Lorsqu'un déclarant, une fois la construction domiciliaire de copropriété terminée, entreprend de céder l'ensemble immobilier à des acheteurs regroupés en commun dans un tel immeuble, ceux-ci acquièrent des droits exclusifs dans une partie de l'immeuble et un droit de propriété indivis dans les parties communes. Ils se prévaudront alors d'un acte de déclaration, établi devant notaire et assujéti aux règles actuelles établies par le législateur.

La déclaration est donc l'acte juridique qui permet de diviser la propriété et de préciser son étendue. Examinons brièvement ci-après quelques applications.

1. Parties exclusives

Chaque partie exclusive ou unité d'habitation forme une subdivision précise d'un lot au cadastre municipal. La déclaration définit ce qu'il faut entendre par *partie exclusive*.

2. Parties communes

Les parties communes sont affectées à l'usage de tous les copropriétaires. La déclaration définit également cette expression.

3. Quote-part et contribution

Chaque propriétaire d'une partie exclusive détient une fraction, selon la dimension physique de telle partie. Cette fraction est la quote-part permettant d'établir la contribution aux charges, en donnant à chacun un nombre de voix, lors d'une assemblée.

4. Utilisation des parties communes

Selon la Loi, la déclaration expose en détail le droit de chaque propriétaire dans l'utilisation et la jouissance des parties communes, mais sans nuire aux droits des autres copropriétaires (chemins, trottoirs, gazon, antennes, arbres, locaux de contrôle de chauffage, de l'électricité et de l'eau et autres locaux communs réservés, tels les espaces de garage et les terrasses).

5. Utilisation des parties exclusives

Une partie exclusive est une unité d'habitation résidentielle destinée à l'usage et à la jouissance propre à chaque propriétaire. La déclaration y pourvoit abondamment avec certaines restrictions.

6. Entretien et réparation

La déclaration pourvoit à la responsabilité des administrateurs, concernant l'entretien et la réparation des parties communes, et à la responsabilité des copropriétaires sur leur partie exclusive et leur partie commune réservée. Toutefois, certains travaux de réparation ou d'entretien de parties communes sont à la charge de chaque propriétaire.

529

7. Administrateurs

La déclaration établit un mode de nomination d'au moins trois administrateurs, élus annuellement lors de l'assemblée annuelle, et définit leurs attributions et devoirs.

8. Assemblée

Les copropriétaires doivent tenir une assemblée annuelle générale et des assemblées spéciales, chaque fois qu'il est requis, suivant la constitution, que les administrateurs ne peuvent agir sans le consentement des copropriétaires. La déclaration pourvoit aux avis, au quorum, à la nomination des officiers de l'assemblée et à leurs devoirs, au vote, au pourcentage de voix sur les décisions, et autres.

9. Indemnisation

Tous les modes d'indemnisation sont prévus : frais, charges, responsabilité, assurance, administration, fonds de réserve, et autres.

La déclaration pourvoit spécifiquement aux normes de l'assurance. Nous avons déjà fait état de certains problèmes dans cette Revue⁽⁵⁾.

II – La situation à venir

Le projet de Loi 20 apporte des modifications importantes aux règles de la copropriété, actuellement établies au Code civil. En voici un bref aperçu.

(5) Voir « Assurances » de juillet 1982, numéro 2.

D'une part, le projet de Loi, contrairement à ce qui existe actuellement, établit clairement la distinction entre la copropriété par indivision et la propriété divise d'un immeuble :

« La propriété est dite *par indivision*, lorsque plusieurs personnes ont ensemble un droit de propriété sur un bien, sans que celui-ci ne soit matériellement partagé entre elles.

530 Elle est dite *divise* lorsque le bien, étant matériellement divisé, quant à certaines parties, le droit de propriété se répartit entre les copropriétaires par fractions, comprenant chacune une partie exclusive du bien et une part indivise des parties communes ». (Article 1050)

Nous délaïsserons, dans le cadre de ces propos, tout le chapitre consacré à la copropriété par indivision pour nous attarder davantage à la copropriété divise, seule cette dernière pouvant nous permettre une comparaison entre la Loi actuelle sous le Code civil et le projet de Loi 20.

La copropriété divise est ainsi définie au projet de Loi :

« La copropriété divise d'un immeuble est établie par l'enregistrement d'une déclaration, en vertu de laquelle la propriété de l'immeuble est divisée en fractions, appartenant à une ou à plusieurs personnes ».

Ce texte s'inspire de l'actuel article 441b, sans apporter de modifications importantes.

En outre, il existe une ambiguïté dans la Loi actuelle (Code civil), concernant la représentation de l'ensemble des copropriétaires. Le projet propose de statuer sur l'intérêt ferme que peut avoir la collectivité des propriétaires par l'établissement d'un syndicat :

« La collectivité des copropriétaires constitue, dès l'enregistrement de la déclaration de copropriété, une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun.

Elle prend le nom de *syndicat* ». (article 1078)

Le projet de Loi établit également :

- la possibilité d'établir une copropriété, en vertu d'un contrat d'emphytéose ou d'une propriété superficière (art. 1080) ;
- la définition des parties exclusives (art. 1081) ;
- la définition des parties communes et des parties communes à usage restreint (art. 1082) ;
- la présomption que des parties sont communes (art. 1083) ;
- la déclaration comprend l'acte de copropriété, le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions (art. 1091) ;
- l'opposabilité du règlement de l'immeuble au locataire ou à l'occupant d'une fraction (art. 1096) ;
- le cas où une fraction est détenue par plusieurs personnes (art. 1097) ;
- l'obligation de notifier au syndicat la location d'une fraction par le copropriétaire (art. 1105) ;
- le droit du copropriétaire de demander la révision de la valeur relative des fractions et de la répartition des charges communes (art. 1108) ;
- l'établissement d'un registre à la disposition des copropriétaires (art. 1109) ;
- l'établissement d'un fonds de prévoyance (art. 1110) ; - la contribution au fonds (art. 1111) ;
- l'intérêt assurable du syndicat dans l'immeuble et les parties exclusives (sauf les améliorations), qui doit contracter une assurance contre les risques de dommages aux biens et contre la responsabilité civile (art. 1112) ;
- l'inopposabilité au syndicat de la violation d'une des conditions du contrat d'assurance (art. 1113) ;
- la désignation d'un fiduciaire à qui est versée l'indemnité d'assurance (art. 1114) ;
- la possibilité par le syndicat de demander la résiliation d'un bail consenti par un copropriétaire, lorsqu'il y a préjudice sérieux (art. 1118) ;

532

- les conséquences du refus du copropriétaire de se conformer à la déclaration de copropriété (art. 1119) ;
- l'existence d'un privilège accordé au syndicat sur la fraction d'un copropriétaire en défaut de payer sa quote-part (art. 1120) ;
- le droit d'action du syndicat, fondé sur les vices de construction (art. 1121) ;
- la possibilité du syndicat d'adhérer à une association de syndicats (art. 1123) ;
- la composition du conseil d'administration ou du syndicat (art. 1124) ;
- l'ajournement d'une assemblée des copropriétaires, en l'absence de quorum (art. 1129) ;
- les voix que peut détenir le promoteur d'une copropriété (art. 1132) ;
- l'ordonnance du tribunal restreignant le droit de vote d'un copropriétaire, à la demande du syndicat, lorsque le copropriétaire n'acquiesce pas sa quote-part (art. 1134) ;
- les décisions qui sont prises à la majorité des copropriétaires (art. 1137) ;
- les décisions qui sont prises à 90% des voix de tous les copropriétaires (art. 1138) ;
- les pouvoirs des copropriétaires de fractions contiguës (art. 1140) ;
- les stipulations de la déclaration qui modifient le nombre de voix sont présumées non écrites (art. 1141) ;
- le droit d'action du copropriétaire aux fins d'annuler une décision de l'assemblée (art. 1143) ;
- la tenue d'une assemblée extraordinaire, dès lors que le promoteur ne détient plus la majorité des voix (art. 1144) ;
- le compte rendu de l'administration du promoteur (art. 1145) ;

- le droit d'accès aux livres donnés au comptable (art. 1146) ;
- la possibilité de résilier certains contrats conclus par le promoteur (art. 1147) ;
- la fin de la copropriété par décision des deux tiers des copropriétaires représentant 90% des voix de tous les copropriétaires (art. 1148) ;
- la liquidation du syndicat (art. 1149).

Par ailleurs, un certain nombre de dispositions demeurent inchangées ou sont légèrement modifiées. On se rend bien compte, à l'analyse, de l'étendue du projet et de la vaste réflexion déjà effectuée sur le sujet.

533

Les solutions dégagées dans ce projet, en matière de copropriété divise, nous semblent extrêmement valables et se trouvent être fort proches des problèmes concrets qui se posent. Le législateur se devait d'agir en vue de mieux cerner cette façon d'accéder à la propriété, qui représente une formule intéressante et profitable et qui jouit d'un engouement certain de la population.

III – Les modifications concernant les assurances

En regard de l'assurance, il convient de commenter sur un plan général certains aspects nouveaux.

Le syndicat, c'est-à-dire l'organisme qui représente la collectivité des copropriétaires, est une personne morale et a le devoir de conserver, d'entretenir et d'administrer l'immeuble en copropriété. Le projet stipule que le syndicat possède un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties exclusives, et qu'il doit contracter une assurance de chose et une assurance de responsabilité. Contrairement à la Loi actuelle qui stipule, à l'article 442a, que les administrateurs peuvent, s'ils le jugent à-propos, contracter des assurances, bien qu'ils peuvent être tenus de le faire, si la déclaration de copropriété les y oblige, le texte actuel est donc plus impératif : il s'agit d'un devoir clairement attribué et qui vise l'immeuble, à l'exception des améliorations apportées par le copropriétaire à sa partie.

Il est manifeste que chaque copropriétaire peut s'assurer individuellement sur le contenu personnel de sa partie exclusive, sur les

améliorations apportées par lui et sur les conséquences de sa responsabilité civile. Différentes formules d'assurance existent, à cet effet.

Un autre aspect important à signaler concerne la violation d'une des conditions du contrat par un copropriétaire. Ce fait ne doit pas être opposable au syndicat, s'il en subit un préjudice. Il s'agit d'une mesure d'équité qui se comprend aisément, et la police d'assurance doit donc prévoir une disposition suivante ou analogue :

534

« Tout acte ou omission de la part d'un copropriétaire, en vertu de la police qui peut rendre cette police nulle, aura effet seulement sur les droits et les intérêts de ce copropriétaire et ne pourra porter préjudice ou atteinte aux droits et intérêts d'un autre Assuré sous cette police ».

Enfin, la constitution d'un fiduciaire désigné pour recevoir exclusivement toute indemnité due au syndicat, à la suite d'une perte, est une innovation légale. On retrouvait cette mesure dans plusieurs déclarations de copropriété, mais le législateur a cru bon de statuer en ce sens, en indiquant que l'indemnité doit être utilisée pour la réparation ou la reconstruction de l'immeuble. Sous la Loi actuelle, l'article 442f précise que la décision de reconstruire ou de réparer, en cas de sinistre, ne peut être prise « que par le vote d'au moins la moitié des copropriétaires ou de leurs mandataires, représentant au moins les trois quarts des voix ». On ne retrouve pas cette disposition sous le projet de Loi.

L'actuel article 442m du Code civil précise ce qui suit :

« En cas de destruction totale ou partielle d'un bâtiment, si la décision de reconstruire n'est pas prise dans les quatre-vingt-dix jours, il est procédé à la liquidation des droits de copropriété par la répartition entre les copropriétaires du produit net de la vente et des indemnités d'assurance prises par les administrateurs, en proportion de la valeur des fractions respectives, après déduction de tout montant dû aux mandataires ».

On voit donc l'importance de la nouvelle législation visant le fiduciaire qui doit utiliser l'indemnité pour la reconstruction ou la préparation de l'immeuble, sauf si le syndicat décide de mettre fin à la copropriété. Le rôle du fiduciaire est de verser les indemnités dues à chaque copropriétaire, en tenant compte des créances hypothécaires et privilégiées pouvant exister.

Voilà, en résumé, les aspects essentiels concernant les dispositions d'assurance. Il est clair que la couverture des risques assurables visant la copropriété divise exige une concertation entre les assureurs et le syndicat et suppose un effort de compréhension des différents points de vue et des différents intérêts. La possibilité d'adhésion à une association de copropriétés de la part du syndicat, de droit nouveau, devrait favoriser une meilleure poursuite des buts et intérêts communs.

Et souhaitons que cette concertation puisse conduire à un bon fonctionnement des garanties nécessaires, au titre de l'assurance des immeubles en copropriété.

535

IV – La Déclaration de copropriété standardisée : une récente initiative de la Chambre des notaires du Québec

Afin de faciliter le travail des notaires dans la rédaction des dispositions de la Déclaration de copropriété, y compris celles ayant trait à l'assurance, la Chambre des notaires est sur le point de publier au Répertoire de droit des textes complets sur toutes les dispositions devant faire partie de la Déclaration, incluant les dispositions relatives à l'assurance.

Ces dispositions découlent d'une étude menée sur le sujet, qui a tenu compte de l'évaluation actuelle de la Loi 20, tout autant que des pratiques usuellement reconnues dans les marchés d'assurance.

Pour ne pas trop alourdir la Déclaration, on n'y retrouve que les clauses d'assurance jugées indispensables, alors que les clauses complémentaires sont prévues dans une « réglementation sur les assurances », en annexe de la Déclaration.

Avec la permission de la Chambre, nous reproduisons les dispositions que l'on retrouve dans la Déclaration (formule intermédiaire – 10 à 40 unités) :

Section 3
Assurances
Sous-Section 1
Responsabilité des administrateurs

Article 52 : Les administrateurs devront contracter et maintenir en vigueur une assurance de choses, selon un formulaire d'assurance-incendie et risques supplémentaires ou selon un formulaire d'assu-

rance *tous risques* portant sur les parties communes et les parties exclusives, à l'exception de la plus-value résultant d'améliorations faites aux parties exclusives et à l'exception des biens mobiliers se trouvant dans les parties exclusives, n'appartenant pas à la copropriété.

536

Une évaluation scientifique indépendante, faite par un évaluateur qualifié et compétent, devra être demandée par les administrateurs antérieurement à l'obtention d'une telle police d'assurance ou son renouvellement par un autre assureur, afin de s'assurer que la valeur assurable est suffisante. Dans le cas d'un renouvellement avec le même assureur, les administrateurs devront néanmoins s'assurer que le montant de protection est suffisant. Ils devront également demander une évaluation écrite chaque fois qu'une telle évaluation sera requise. Les frais d'évaluation sont comptabilisés comme des dépenses communes.

Article 53 – Telle assurance devra indiquer, à titre d'assurés désignés aux Conditions particulières de la police, les administrateurs de la copropriété et les administrateurs es qualité pour les copropriétaires, selon leurs intérêts dans la copropriété.

Article 54 – Telle assurance devra également spécifier clairement que toute indemnité, en cas de sinistre, sera payable aux assurés désignés dans cette police ou, s'il en est un, au fiduciaire d'assurance nommé par les administrateurs et à tout créancier hypothécaire, s'il y a lieu, selon ses intérêts et sujet aux conditions de la clause-type relative aux garanties hypothécaires jointe à la police.

Article 55 – La forme et les conditions de telle assurance seront souscrites selon les dispositions prévues à cette fin dans les règlements.

Article 56 – Les administrateurs devront contracter et maintenir en vigueur une assurance de responsabilité civile envers les tiers couvrant tous les lieux et toutes les opérations, pour un montant d'assurance d'au moins \$1,000,000, en raison de dommages corporels, incluant les préjudices personnels et en raison de dommages matériels, sur base d'événement.

Article 57 – Telle assurance devra indiquer, à titre d'assurés désignés aux Conditions particulières de la police, les administrateurs de la copropriété. De plus, le mot *assuré* devra comprendre, outre l'assuré désigné, tout copropriétaire, mais seulement en ce qui concerne les

parties qui sont affectées à l'usage commun, tout employé et toute personne, physique ou morale, le cas échéant, agissant pour le compte des administrateurs.

Article 58 – Telle assurance devra prévoir un droit de recours d'un assuré vis-à-vis un autre assuré, comme si une police distincte avait été émise à chacun d'eux. Cependant, cette disposition n'aura pas pour effet, en cas de pluralité d'assurés, d'augmenter le montant d'assurance prévu dans la police.

Article 59 – La forme et les conditions de telle assurance seront sous-critées selon les dispositions prévues à cette fin dans les règlements.

537

Article 60 – Les primes d'assurance payées pour le compte de la copropriété par les administrateurs constitueront des charges communes. Si, toutefois, une surprime était due en raison du fait d'un copropriétaire ou pour une cause dépendant d'un copropriétaire, la surprime exigible en raison de ce fait ou de cette cause sera à la charge exclusive du copropriétaire concerné.

Article 61 – Toutes autres assurances obligatoires ou facultatives sont prévues dans les règlements. L'assurance *bris de machines* est une assurance obligatoire, en certaines circonstances.

Sous-Section 2

Responsabilité des copropriétaires

Article 62 – Chaque copropriétaire sera seul responsable d'obtenir et de maintenir en vigueur une assurance de choses contre les dommages occasionnés à la plus value donnée à ses parties exclusives, notamment les améliorations apportées par ou pour lui, et contre les dommages occasionnés à ses biens mobiliers ou effets personnels se trouvant dans les parties exclusives.

Article 63 – Chaque copropriétaire sera seul responsable d'obtenir et de maintenir en vigueur une assurance de responsabilité civile de particulier en raison de dommages corporels ou matériels encourus par les tiers.

Article 64 – Il sera laissé à la discrétion de chaque copropriétaire d'obtenir les garanties d'assurance additionnelles.

Sous-Section 3

Fiduciaires pour fins d'assurances

Article 65 – Les administrateurs dûment autorisés par les copropriétaires en assemblée concluront avec une société de fiducie autorisée à exercer au Québec ou une institution bancaire ou toute personne habile par la Loi à exercer une fonction de fiduciaire une entente qui, sans limiter la généralité de ce qui suit, devra prévoir les clauses ci-après énoncées.

538

1° La réception par le fiduciaire de toute indemnité d'assurance, à la suite d'une perte importante. La réception de tout montant par le fiduciaire devra avoir été autorisée, au préalable, par les administrateurs.

2° La détention de ces montants en fiducie en faveur de ceux qui y ont droit, conformément aux stipulations de la présente déclaration.

3° La tenue d'un registre indiquant les sommes perçues et détenues en rapport aux parties communes et à chaque partie exclusive.

4° La notification par le fiduciaire à chaque propriétaire et aux créanciers hypothécaires individuellement de toute indemnité d'assurance reçue et les concernant.

5° La remise de telles indemnités aux personnes autorisées à les recevoir, en vertu de la présente déclaration.

Article 66 – Les administrateurs pourront, à leur discrétion, décharger le fiduciaire de toute responsabilité pour toute erreur de droit, acte ou omission de sa part, sauf dans les cas équivalents à un délit ou à un quasi-délit.

Article 67 – Le règlement sur les assurances contient des dispositions interprétatives ou supplétives à la présente sous-section.

Sous-Section 4 Indemnités d'assurance

Article 68 – A chaque fois que des indemnités d'assurance seront déposées dans son compte en fiducie, le fiduciaire nommé pour fins d'assurance devra suivre la procédure suivante :

1° si la réparation ou la reconstruction doit se faire :

a) le fiduciaire retiendra les indemnités d'assurance pour et au nom des copropriétaires et des administrateurs et fera remise des sommes

détenues par lui pour les réparations des parties communes aux administrateurs seulement au fur et à mesure qu'il sera satisfait de la progression des travaux et après s'être assuré que le coût desdits travaux à compléter n'excède pas le solde en fiducie, pour être en mesure de faire terminer les travaux et d'acquitter toute créance privilégiée résultant de ces travaux ;

b) dans le cas de réparation aux parties exclusives, le fiduciaire remettra l'indemnité d'assurance aux copropriétaires ou au créancier hypothécaire, s'il y en a, jusqu'à concurrence de sa créance hypothécaire, et le solde aux copropriétaires ;

539

2° dans le cas de liquidation, le fiduciaire retiendra toutes les indemnités d'assurance pour le bénéfice des copropriétaires en proportion de leurs intérêts respectifs dans les diverses parties et devra les verser aux copropriétaires et/ou aux créanciers hypothécaires, s'il y en a, selon leurs droits, après que toutes les procédures nécessaires prévues au chapitre « Fin de la copropriété » auront été suivies.

Article 69 – Aucune hypothèque ne pourra être consentie contre une partie exclusive et la quote-part des parties communes y afférentes si, aux termes du contrat constituant telle hypothèque, le créancier hypothécaire ne consent à la priorité de la présente déclaration et de la Loi de la copropriété au sujet du paiement des indemnités d'assurance et sur la décision de réparation ou reconstruction après sinistre. À cet effet, le créancier devra renoncer à l'application de toutes clauses statutaires ou conventionnelles lui donnant droit d'appliquer les indemnités d'assurance à la réduction de sa créance, sans égard à la décision de réparation ou de reconstruction. La présente disposition ne sera pas interprétée comme pouvant priver le créancier hypothécaire d'exercer le droit de vote du copropriétaire débiteur, au sujet de la réparation ou reconstruction, le cas échéant, si ce droit lui est accordé aux termes du contrat d'hypothèque ; ni de recevoir des indemnités d'assurance, selon ses intérêts, au cas où l'immeuble ne serait pas réparé ou reconstruit.

Article 70 – Les administrateurs auront seuls le droit pour tout dommage subi aux parties communes de déterminer les pertes subies, d'accepter tout règlement des réclamations produites par suite de l'application des polices d'assurance souscrites par eux et de donner toute quittance requise et aussi d'agir pour tout copropriétaire d'une partie exclusive qui aura subi des dommages, suite à l'application des

polices d'assurance souscrites par les administrateurs. En ce cas, les administrateurs auront seuls le droit de déterminer les pertes subies, d'accepter tout règlement des réclamations produites et de donner toute quittance requise contre le versement des prestations d'assurance, lorsque l'assureur ne choisit pas de remplacer ou de réparer les éléments endommagés ; toutefois, les copropriétaires pourront exiger des administrateurs que ces derniers agissent conformément à l'avis d'un évaluateur agréé.

540

Article 71 – Tout paiement d'indemnité relatif à un sinistre, fait par l'assureur à un fiduciaire, en vertu de l'assurance de choses souscrite par les administrateurs, constitue une décharge complète et finale des obligations de l'assureur en vertu de telle assurance relativement à tel sinistre. Cet article ne doit pas être interprété comme niant le droit aux administrateurs assurés de contester tout paiement d'assurance, le cas échéant, en la manière prévue par la Loi et par la police d'assurance souscrite.

Article 72 – Si une créance hypothécaire enregistrée contre une partie exclusive contient une stipulation contractuelle lui permettant d'imputer le montant reçu à la réduction de la créance garantie par l'hypothèque, vu que tel emploi pourrait nuire ou empêcher les réparations qui, par la suite d'un sinistre, doivent être effectuées selon le contenu de la présente déclaration ou des règlements, ladite stipulation ne vaudra pas contre les administrateurs et le fiduciaire. Le présent paragraphe n'affectera pas, outre la réserve ci-haut stipulée, le droit d'un créancier hypothécaire d'exercer certains droits au lieu et place du copropriétaire, si une convention de cette nature est insérée dans l'obligation hypothécaire, sous réserve que toute indemnité est payable au fiduciaire d'assurance, conformément aux sous-sections 3 et 4 de la présente section 3. Le présent paragraphe ne peut non plus affecter le droit du créancier hypothécaire de recevoir les montants payables en vertu d'une police d'assurance, si l'édifice n'est pas réparé ou reconstruit.



Au niveau du Règlement sur les assurances, annexé à la Déclaration, des dispositions complémentaires s'ajoutent à chaque sous-section ci-haut décrite. Par exemple, à la sous-section 2 – Responsabilité des administrateurs – on retrouve les clauses d'assurance que

pourra comporter chaque assurance ou la souscription de certaines assurances additionnelles jugées pertinentes, en autant que les circonstances le permettront.

En conclusion, nous croyons que l'initiative d'un formulaire uniforme de déclaration de copropriété est heureuse, d'autant plus que des formulaires de déclaration annotée, commentant chaque disposition, seraient également disponibles.

Le lecteur pourra constater à quel point la notion de copropriété est vaste et complexe, au niveau des aspects qui relèvent de la Loi nouvelle et ceux qui sont inscrits dans la déclaration de copropriété. À tout le moins, on peut se réjouir au fait que les professionnels du droit ont été sensibles aux questions d'assurance et à la pratique du milieu.