

**Condoliation
supplément gratuit!**

L'ASSURANCE EN COPROPRIÉTÉ

Dans tous ses états!

QUI COUVRE QUOI?

QUE FAIRE EN CAS DE DÉGÂT D'EAU?

TOUT SUR L'UNITÉ DE RÉFÉRENCE

DOIT-ON TOUJOURS RÉCLAMER POUR UN SINISTRE?



RGCCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC



DE GRANDPRÉ JOLI-COEUR
S.E.N.C.R.L.
avocats-notaires





OPTEZ POUR LA TRANQUILLITÉ D'ESPRIT

Gens de
confiance

Une équipe nationale comptant plus de
90 professionnels compétents
en matière d'assurance de copropriétés.

Excellente
couverture

Le programme d'assurance le **plus populaire**
et offrant la **meilleure protection au Canada**,
spécialisé dans tous les types de copropriétés. Les
copropriétaires sont plus nombreux à souscrire leur
assurance auprès de BFL que de tout autre courtier.

Tranquillité
d'esprit

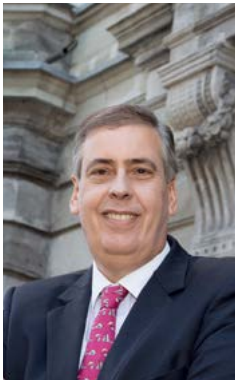
Nous vous offrons un **accès 24 heures sur 24,
7 jours sur 7**, à notre équipe interne de gestion
des réclamations, qui saura vous offrir des conseils
d'expert qui vous aideront à naviguer à travers les
méandres des lois relatives aux copropriétés.



BFL CANADA risques et assurances inc.
1 800 465-2842 | bflrealstate.ca

Patrick Beauvais,
Courtier en assurance de dommages
514 904-4434 | pbeauvais@bflcanada.ca

GENS DE **CONFiance**. EXCELLENTE **COUVERTURE**. TRANQUILLITÉ **D'ESPRIT**.



Éditorial

L'assurance en copropriété dans tous ses états

Le cadre législatif sur l'assurance en copropriété a fait l'objet de changements majeurs, en vertu d'une loi sanctionnée le 13 juin 2018. Elle renferme des dispositions dont certaines sont récemment entrées en vigueur, alors que d'autres le seront dans un avenir plus ou moins rapproché. Cette nouvelle mouture aura des retombées majeures pour un syndicat de copropriétaires, ainsi que les copropriétaires eux-mêmes, car elle viendra préciser un certain nombre de règles en matière d'assurance. Tous bénéficieront, ainsi, d'une meilleure protection en cas de sinistre.

« La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication 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 », prévoit notamment l'article 1039 du *Code civil du Québec*. Or, cette nouvelle loi s'inscrit, justement, dans une volonté de pérenniser le parc immobilier détenu en copropriété.

Cela dit, l'article 1073 du *Code civil du Québec* est un de ceux qui ont été passablement bonifiés. Et pour cause, puisqu'il imposera une franchise raisonnable à l'assurance du syndicat. D'ailleurs, sur cette question et sur bien d'autres, les assureurs seront appelés à revoir leurs produits destinés à la copropriété divise. Autre point fort de cette réforme : l'obligation, pour un syndicat, d'avoir « une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables ». Elle devra être consignée au registre de la copropriété, et mise à la disposition des copropriétaires qui en feront la demande.

Désormais, les améliorations apportées aux parties privatives seront mieux appréciées, afin qu'elles traduisent leur juste valeur. Cette description limitera, en outre, les différends entre l'assureur du syndicat et celui du copropriétaire, qui doivent statuer sur qui paie quoi en cas de sinistre. Par ailleurs, la création d'un fonds d'autoassurance, réservé (entre autres) au paiement des franchises du syndicat qui doit gérer un sinistre, figure également parmi les nouveautés législatives.

L'entrée en vigueur de plusieurs dispositions prévues dans cette loi est tributaire de règlements qui seront adoptés par le gouvernement. Certains d'entre eux sont entrés en vigueur, tandis que d'autres auront force de loi au plus tard le 13 juin 2020, ou le 13 juin 2022. Je rappelle que ces dates butoirs sont les plus lointaines. Le gouvernement pourrait procéder aux mises en vigueur bien avant.

Malheureusement, comme ce cadre législatif est incompris par divers intervenants issus du domaine de l'assurance, il se trouve des syndicats de copropriétaires qui se voient refuser (injustement) une demande d'indemnisation. Raison pour laquelle nous avons cru nécessaire de publier le présent fascicule, qui traite, cette fois, de l'assurance en copropriété. Plusieurs fiches et sous-fiches pratiques y sont mises en exergue, dont l'assurance du syndicat, des administrateurs, du gérant, du copropriétaire et du locataire d'un condo. On y aborde aussi la question du fiduciaire d'assurance et d'autres volets que les syndicats de copropriétaires devraient connaître.

Par ailleurs, ce fascicule comporte plusieurs définitions contenues dans un glossaire sur l'assurance qui, au même titre que les fiches et les sous-fiches pratiques qui en parlent, peut également être consulté sur Condolegal.com. En somme, nous vous proposons une vue d'ensemble des règles propres à l'assurance en copropriété, un concept d'habitation résidentiel en plein essor, et dont il faut maîtriser les multiples facettes.

Bonne lecture!

Yves Joli-Coeur

Avocat émérite

Secrétaire général du RGCQ

Éditeur du portail Condolegal.com

Sommaire

- 3 ÉDITORIAL
- 4 ASSURANCES DU SYNDICAT
- 5 ASSURANCES DU BÂTIMENT
- 8 ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE DU SYNDICAT
- 9 ASSURANCE DES ADMINISTRATEURS
- 10 ASSURANCE DES OFFICIERS D'ASSEMBLÉE
- 11 ASSURANCE DU GESTIONNAIRE
- 13 ASSURANCE DU LOCATAIRE
- 14 ASSURANCE DU COPROPRIÉTAIRE
- 16 ASSURANCE DES AMÉLIORATIONS À LA PARTIE PRIVATIVE
- 16 ASSURANCE DES BIENS MEUBLES
- 16 ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE DU COPROPRIÉTAIRE
- 20 FRANCHISE D'ASSURANCE
- 24 PRIME D'ASSURANCE
- 24 SURPRIME D'ASSURANCE
- 26 DOIT-ON TOUJOURS RÉCLAMER POUR UN SINISTRE?
- 30 DÉGÂTS D'EAU
- 33 DÉMARCHES UTILES POUR PRÉVENIR LES SINISTRES
- 34 LE FIDUCIAIRE D'ASSURANCE ET LA PERTE IMPORTANTE
- 36 RECOURS CONTRE UN COPROPRIÉTAIRE RESPONSABLE D'UN SINISTRE

Assurances du syndicat

Votre copropriété est exposée à divers types de risques, par exemple les incendies, les dégâts d'eau, les vols et les actes de vandalisme. Lorsqu'un sinistre survient, l'assurance d'une copropriété couvre l'immeuble, ainsi que la responsabilité civile du syndicat de copropriétaires.

Pour un syndicat, souscrire ce type d'assurance est obligatoire. La loi et la plupart des déclarations de copropriété l'y obligent. Le contrat d'assurance précise les garanties offertes, les plafonds et les exclusions de garanties, sans compter les montants attribuables aux franchises.

Les différentes garanties que votre syndicat doit souscrire sont décrites aux pages suivantes.



Assurances du bâtiment

La loi oblige les syndicats de copropriétaires à assurer leur immeuble. La plupart des déclarations de copropriété l'imposent également. Cela peut surprendre à priori, car après tout, le syndicat n'est propriétaire ni des parties privatives ni des parties communes. Toutefois, sa mission première consiste à assurer la conservation et la pérennité du bâtiment, qu'il doit gérer et administrer selon les règles de l'art. Voilà pourquoi le législateur lui a reconnu un intérêt assurable et lui a imposé l'obligation de souscrire une assurance pour le bâtiment.

Les biens couverts

L'assurance doit couvrir les parties communes, les parties privatives (à l'exclusion des améliorations qui y ont été apportées) et les biens meubles appartenant au syndicat. Cette souscription sera faite au nom du syndicat, dont l'identité figurera à la police d'assurance. Il faut se rappeler que les copropriétaires, tout autant que leurs créanciers hypothécaires, ne sont pas les assurés dans ce cas-ci. Quant aux améliorations qui ont été apportées aux parties privatives, il appartient à chaque copropriétaire de les protéger par une assurance individuelle, autant celles qui ont été faites par les propriétaires précédents que les leurs.

Unité de référence

Par ailleurs, l'article 1070 du *Code civil du Québec* a été modifié en juin 2018. Désormais, il comporte un troisième paragraphe qui prévoit que « Le syndicat tient enfin à la disposition des copropriétaires une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables. Une même description peut valoir pour plusieurs parties lorsqu'elles présentent les mêmes caractéristiques. » Cette description, qui fera office d'unité de référence, devra être consignée au registre de la copropriété, afin que les copropriétaires qui en font la demande puissent la consulter. Rappelons que ce nouveau paragraphe est en lien direct avec l'obligation d'assurer l'immeuble tout entier, incluant les parties privatives, à l'exclusion des améliorations qui y auraient été apportées (en vertu de l'article 1073 du *Code civil du Québec*).



Cette nouvelle disposition est entrée en vigueur le 13 décembre 2018, pour les copropriétés établies à partir du 13 juin 2018. Celles qui ont été créées avant cette date n'y sont pas encore assujetties. Elles le seront le 13 juin 2020. Néanmoins, tous les syndicats de copropriétaires auraient intérêt à produire cette description dès maintenant, car en cas de sinistre, les règlements s'en verraient simplifiés.

Les risques couverts

La police d'assurance du syndicat ne doit pas seulement couvrir les dommages résultant d'un vol ou d'un incendie, mais aussi l'ensemble des risques usuels. Votre conseil d'administration doit donc souscrire une police d'assurance dite « tous risques ».

Par contre, seuls les sinistres accidentels seront couverts. On se protège ainsi des conséquences dommageables liées à des événements imprévisibles, soudains et aléatoires. Les dommages non accidentels ne sont habituellement pas pris en charge par l'assureur. Ce dernier ne couvre pas non plus les pertes provenant d'un vice propre à la chose, tels un vice caché ou une malfaçon lors de la construction de l'immeuble. Il en est de même pour les dommages qui résulteraient d'un défaut d'entretien chronique des parties communes par le syndicat. Celui-ci doit donc veiller à leur entretien rigoureux, car l'assureur ne le fera pas à sa place.

Valeur à neuf (de reconstruction)

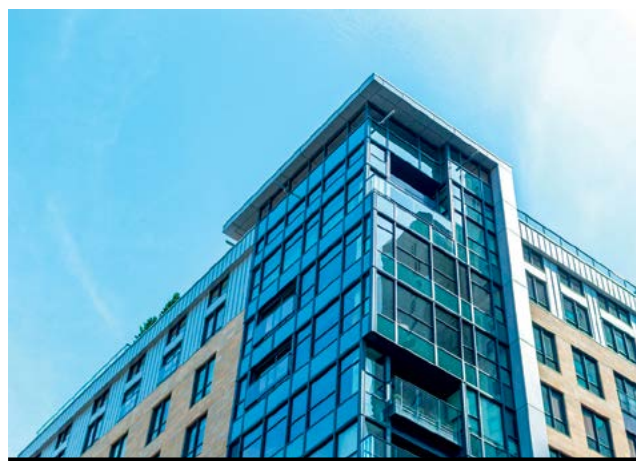
La loi impose au syndicat de souscrire une assurance couvrant la « valeur à neuf » de l'immeuble. Afin d'éviter toute ambiguïté, le législateur imposera spécifiquement au syndicat, au plus tard le 13 juin 2021, de souscrire une assurance couvrant la « valeur de reconstruction » de l'immeuble. Celle-ci correspond à la somme qu'il faudrait déboursier pour reconstruire l'immeuble entier, advenant une perte totale, sans tenir compte de son état de vétusté. Cette valeur de reconstruction doit notamment tenir compte du coût de démolition, des honoraires des professionnels, par exemple ceux de l'ingénieur ou de l'architecte, de la mise aux normes, de l'usage et des règles de l'art, ainsi que des taxes applicables (TPS et TVQ). Au moment de souscrire une police, le courtier ou l'agent en assurance de dommages demandera au conseil d'administration quel est le montant d'assurance requis, afin que la couverture soit adéquate.

Montant de couverture nécessaire

Pour profiter de primes moins coûteuses, certains conseils d'administration ont tendance à sous-estimer, volontairement ou involontairement, les coûts de reconstruction de leur bâtiment. À défaut d'assurer l'immeuble pour la valeur à neuf (de reconstruction), le montant provenant des assurances risque de ne pas être suffisant, en cas de sinistre total ou partiel. S'il y a perte totale, l'assureur est libéré par le paiement du montant de l'assurance souscrite. Mais advenant une perte partielle, l'indemnité sera calculée conformément à la règle proportionnelle. Les administrateurs du syndicat pourraient alors engager la responsabilité de ce dernier, voire la leur à titre personnel. Il est par conséquent requis de faire évaluer la valeur à neuf (de reconstruction), aux fins d'assurance par un professionnel. Cette évaluation peut être réalisée par un évaluateur agréé, membre en règle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ). Elle devra être actualisée minimalement tous les cinq ans pour éviter une sous-assurance. Par ailleurs, la police d'assurance peut comporter une clause dite proportionnelle, qui vient tempérer la rigueur de ces principes.

Fonds d'autoassurance

La loi (article 1071.1 du *Code civil du Québec*) imposera à tout syndicat de copropriétaires, au plus tard le 13 juin 2022, de constituer un fonds d'autoassurance liquide et disponible à court terme. Cette obligation s'inscrit dans une pratique existante dans plusieurs copropriétés. Les sommes qui y sont accumulées appartiennent au syndicat, et ne sont pas remboursables aux copropriétaires qui vendent leur partie privative. Ce fonds d'auto-assurance est, d'abord et avant tout, destiné au paiement des franchises prévues aux contrats d'assurance souscrits par le syndicat. Il est également affecté à la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels le syndicat a un intérêt assurable, lorsque le fonds de prévoyance ou une indemnité d'assurance ne peuvent y pourvoir. Ce fonds est établi en fonction des franchises et d'un montant additionnel raisonnable, pour ainsi assumer les autres paiements auxquels il est affecté. Enfin, il faut savoir que le gouvernement déterminera, par règlement, les modalités selon lesquelles sera fixée la contribution minimale des copropriétaires à ce fonds.



Bon à savoir!

Le gouvernement déterminera par règlement, au plus tard le 13 juin 2021, les risques couverts de plein droit par la police d'assurance du syndicat. Cette couverture pourra être réduite, pour autant que les risques exclus soient expressément mentionnés dans la police d'assurance ou dans un avenant, et ce, en caractères (typographiques) apparents.



À retenir:

La police d'assurance du syndicat doit prévoir, en toutes circonstances, une renonciation à d'éventuels recours en subrogation contre les copropriétaires, les personnes vivant avec ces derniers, les administrateurs, le gérant, le président et le secrétaire de l'assemblée des copropriétaires et les autres personnes chargées de voir à son bon déroulement. Depuis le 13 décembre 2018, un tel recours subrogatoire de l'assureur du syndicat est légalement exclu, sauf pour un préjudice corporel ou moral ou encore un préjudice dû à une faute intentionnelle ou à une faute lourde.



Attention!

Lors de la souscription de la couverture d'assurance du syndicat, le conseil d'administration doit déclarer toutes les circonstances de nature à influencer de façon importante un assureur dans l'établissement de la prime, l'appréciation du risque ou la décision de l'accepter. S'il néglige de transmettre toute l'information pertinente à l'assureur, le syndicat s'expose à une négation de la protection, ou à une réduction de l'indemnisation au moment d'une réclamation.

Une équipe experte en gestion de copropriété

DEPUIS PLUS DE 10 ANS

Nos services



**Gestion
administrative**



**Gestion
financière**



**Gestion
technique**



**Services
dédiés**

Un outil dédié

Transparence totale
grâce à l'outil de gestion
de votre copropriété.



L'équipe

**Sequoia, c'est une équipe
de spécialiste à votre service :**

Gestionnaires, comptables,
visiteurs techniques....

Assurance responsabilité civile du syndicat

Au même titre que toute autre personne physique ou morale, un syndicat de copropriétaires est susceptible d'engager sa responsabilité civile. La loi oblige tout syndicat de copropriétaires à souscrire une assurance couvrant sa responsabilité civile envers les tiers. La plupart des déclarations de copropriété l'imposent aussi.

Objet de la couverture

Cette assurance est cruciale, tant pour la copropriété que pour les copropriétaires eux-mêmes. Elle offre une protection à l'ensemble des copropriétaires lorsque leur responsabilité se trouve engagée collectivement à l'égard des tiers, incluant les copropriétaires ou les occupants de l'immeuble.

L'assurance souscrite par le syndicat couvre les risques liés aux parties communes de l'immeuble (ex. : trottoir mal déneigé et escalier glissant) ou aux dommages causés par ses préposés (ex. : concierge et gestionnaire) dans l'exercice de leurs fonctions. Elle protège ledit syndicat s'il est tenu responsable d'avoir causé un préjudice à un tiers, par exemple des dommages corporels ou matériels. De plus, l'assureur pourrait être appelé à assumer la défense du syndicat, moyennant certaines conditions, advenant qu'une poursuite en responsabilité civile soit intentée contre ce dernier. Cette couverture sert à payer les honoraires d'avocats et les divers autres déboursés judiciaires. Mais comme toute police d'assurance, des exclusions existent.

Montant de la couverture

Dans la police d'assurance responsabilité civile, l'assureur doit indiquer le montant de la couverture d'assurance. Il se pourrait que la déclaration de copropriété impose une somme d'argent minimale de couverture, encore que celle-ci puisse être obsolète si la déclaration de copropriété date d'un certain temps.

Exclusions

En plus des exclusions habituelles, cette assurance responsabilité civile exclut (généralement) tout dommage résultant d'une couverture d'assurance insuffisante dans la police d'assurance du syndicat. Il peut s'agir, à titre d'exemple, d'une insuffisance d'assurance occasionnée par une valeur déclarée qui ne correspond pas au coût de reconstruction du bâtiment. Dans ce cas, pour reconstruire l'immeuble en tout ou en partie à la suite d'un sinistre, il faudrait que tous les copropriétaires contribuent, financièrement, pour combler la différence entre l'indemnité versée par l'assureur et les coûts de reconstruction.

Omission d'assurer le syndicat en responsabilité civile

Le défaut de souscrire une couverture d'assurance responsabilité pourrait être lourd de conséquences pour le syndicat, les copropriétaires pris individuellement et les membres du conseil d'administration du syndicat.

Le syndicat

S'il est poursuivi et doit ultimement indemniser la personne qui a subi le préjudice, un syndicat devra dès lors assumer, seul, ses frais d'avocat et les autres frais de cour.

Les copropriétaires

Bien qu'un syndicat de copropriétaires ait son propre patrimoine financier, la loi prévoit que lorsqu'un jugement est rendu contre ce dernier, la responsabilité financière des copropriétaires est pour partie engagée. Il faut savoir que celui qui a eu gain de cause contre le syndicat peut réclamer les sommes d'argent contre chacune des personnes qui étaient propriétaires d'une partie privative, au moment où la cause d'action a pris naissance, proportionnellement à la valeur relative de sa fraction.

Les administrateurs

Tout administrateur engage sa responsabilité personnelle s'il n'observe pas un devoir de prudence et de diligence dans l'exécution de son mandat. Le défaut du syndicat de souscrire une assurance responsabilité civile peut ainsi engager la responsabilité personnelle des membres du conseil d'administration.



Bon à savoir!

Avoir une piscine dans l'immeuble fait augmenter le risque en ce qui concerne la responsabilité civile du syndicat. C'est pourquoi votre syndicat a tout intérêt à passer en revue la limite de sa couverture responsabilité civile afin de vérifier s'il bénéficie d'une protection adéquate. En toutes circonstances, cette couverture devrait être d'au moins deux millions de dollars.



À retenir:

Dans tous les cas, le conseil d'administration devrait être assisté par un professionnel de l'assurance. Ce dernier suggérera un montant adéquat au regard des risques assurés.



Attention!

La couverture d'assurance du syndicat de copropriétaires – pour sa responsabilité civile – est distincte de celle des administrateurs. Ces derniers ne doivent pas confondre les deux, et surtout, ne pas s'imaginer que si leur responsabilité civile était engagée, ils seraient couverts. À défaut de souscrire une couverture propre aux administrateurs, ces derniers ne seront pas protégés.

Assurance des administrateurs

L'administrateur joue un rôle de premier plan au sein d'une copropriété. En tant que mandataire du syndicat des copropriétaires, il veille à la bonne marche des affaires courantes de l'immeuble, ce qui implique une bonne connaissance des tâches liées à cette fonction névralgique. À ce titre, les administrateurs doivent agir avec prudence, diligence, honnêteté et loyauté, et ne jamais perdre de vue l'intérêt de la collectivité des copropriétaires.

La responsabilité civile de l'administrateur au regard des tâches qui lui incombent est largement méconnue. Des milliers de Québécois qui siègent annuellement au sein d'un conseil d'administration, dont vous faites peut-être partie, ignorent cette réalité.

Des risques multiples

En principe, les administrateurs n'encourent aucune responsabilité personnelle en ce qui a trait aux engagements et aux obligations du syndicat. Néanmoins, ils engagent leur responsabilité personnelle pour les fautes commises dans l'exercice de leurs fonctions, qu'ils soient rémunérés ou bénévoles. En pareille situation, ils seraient obligés d'assumer, financièrement, les préjudices qui en résulteraient. Encore faut-il qu'il en résulte un préjudice en relation directe avec les fautes qui leur seraient reprochées.

L'administrateur est responsable des initiatives qu'il prend au regard des copropriétaires. En tant que partie prenante des résolutions adoptées par le conseil d'administration, il engage sa responsabilité. S'il ne veut pas être tenu responsable d'une décision prise par ce même conseil d'administration, il doit alors s'en dissocier en consignnant son désaccord dans le procès-verbal ou ce qui en tient lieu (art. 337 du *Code civil du Québec*).

Objet de la couverture

Cette assurance limite l'impact des conséquences financières dont les administrateurs sont redevables sur leurs biens. Elle les protège en les aidant à se défendre, c'est-à-dire en payant les frais associés à la défense de l'assuré (honoraires d'avocat, frais d'expertise et autres frais de cour). Et s'ils sont tenus responsables, elle assumera les dommages et intérêts, ainsi que les autres frais que l'assuré est tenu de payer, à la suite d'une réclamation.

Obligation de s'assurer

L'assurance responsabilité civile des administrateurs deviendra obligatoire dans un proche avenir (au plus tard le 13 juin 2021). Pour l'heure, ce produit d'assurance est imposé dans plusieurs déclarations de copropriété. Il couvre la responsabilité des membres du conseil d'administration envers les tiers. La déclaration de copropriété peut également préciser le montant de la couverture. Cette assurance a non seulement comme objet la protection des administrateurs, elle permet aussi au syndicat et aux copropriétaires

d'être adéquatement couverts, advenant qu'un administrateur commette des fautes, des erreurs, des négligences ou des omissions dans l'exercice de ses fonctions.

Exclusions

En plus des exclusions habituelles, cette assurance responsabilité civile exclut (généralement) tout dommage résultant d'une couverture d'assurance insuffisante dans la police d'assurance du syndicat. Il peut s'agir, à titre d'exemple, d'une insuffisance d'assurance occasionnée par une valeur déclarée qui ne correspond pas à la valeur de reconstruction du bâtiment. Dans ce cas, pour reconstruire l'immeuble en tout ou en partie, à la suite d'un sinistre, il faudrait que tous les copropriétaires contribuent, financièrement, pour combler la différence entre l'indemnité versée par l'assureur et les coûts de reconstruction. En pareille situation, les administrateurs fautifs s'exposeraient à devoir indemniser, à même leurs propres deniers, les copropriétaires et les tiers qui subiraient un préjudice.



Bon à savoir!

Même si vous êtes administrateur bénévole, votre responsabilité civile pourrait être mise en cause au même titre que si vous étiez rémunéré, encore que généralement, l'étendue des dommages et intérêts occasionnés par un bénévole est évaluée moins rigoureusement par les tribunaux. Par conséquent, le syndicat doit souscrire une assurance qui couvre la responsabilité civile des administrateurs pour les actes qu'ils posent dans le cadre de leurs fonctions.



À retenir:

Pour garantir la responsabilité de chacun des membres du conseil d'administration, en cas de réclamation directe d'une victime ou de recours intenté par la copropriété, l'assurance responsabilité civile des administrateurs doit être souscrite en complément de la police d'assurance de l'immeuble.



Attention!

Si votre syndicat ne souscrit pas une couverture d'assurance responsabilité civile pour ses administrateurs, vous ne devriez jamais accepter d'assumer cette fonction, car les conséquences financières résultant d'erreurs ou d'omissions pourraient affecter considérablement votre patrimoine.

Assurance des officiers d'assemblée

La nomination des officiers d'assemblée est nécessaire à la tenue de toute assemblée de copropriétaires. L'éventail des titres et charges qui leur sont attribués est varié : président, vice-président, secrétaire d'assemblée et scrutateur. Or, la responsabilité civile d'un officier d'assemblée au regard des tâches qui lui incombent est largement méconnue. Pourtant, de nombreux Québécois acceptent cette charge, tout en ignorant cette réalité.

Des risques multiples

Tout officier d'assemblée engage sa responsabilité personnelle, advenant qu'il n'observe pas un devoir de prudence et de diligence dans l'exécution de son mandat. Il peut donc faire l'objet de poursuites judiciaires – qu'il soit rémunéré ou non – en cas de manquement grave à ses obligations. Cela pourrait notamment être le cas du président d'assemblée qui prend une décision erronée lors d'une assemblée, et qu'elle occasionne un préjudice à un ou plusieurs copropriétaires.

Objet de la couverture

Cette assurance limite l'impact des conséquences financières dont les officiers d'assemblée sont redevables sur leurs biens. Elle les protège en les aidant à se défendre, c'est-à-dire qu'elle couvre les frais associés à la défense de l'assuré (honoraires d'avocat, frais d'expertise et autres frais de cour). Et s'ils sont tenus responsables d'avoir causé un préjudice, elle assumera en principe les dommages et intérêts, ainsi que les autres frais que l'assuré devrait payer à la suite d'une réclamation.

Obligation de s'assurer

L'assurance responsabilité civile des officiers d'assemblée deviendra obligatoire dans un proche avenir (au plus tard le 13 juin 2021). Pour l'heure, ce produit d'assurance est imposé dans plusieurs déclarations de copropriété. Il couvre la responsabilité du président et du secrétaire de l'assemblée des copropriétaires, ainsi que celle des autres personnes chargées de voir à son bon déroulement. La déclaration de copropriété peut également préciser le montant de la couverture d'assurance. Ce produit a non seulement comme objet la protection des officiers d'assemblée, mais il permet aussi au syndicat et aux copropriétaires d'être adéquatement couverts, advenant qu'un officier d'assemblée commette des fautes et des erreurs, ou qu'il se voit reconnu coupable de négligences ou d'omissions dans l'exercice de ses fonctions.

Exclusions

Les polices en responsabilité civile des officiers d'assemblée ne couvrent pas toutes les situations impliquant une responsabilité légale. Elles comportent généralement plusieurs exclusions. À titre d'exemple, les dommages causés qui résultent de fautes intentionnelles et de fautes lourdes tout autant que les actes de malversation ne sont généralement pas couverts.



Bon à savoir!

En devenant officier d'assemblée, vous vous exposez à certains risques qui peuvent mettre en cause votre responsabilité personnelle. Vous avez donc tout intérêt à exiger que le conseil d'administration souscrive une assurance responsabilité, afin que les dommages causés aux tiers soient pris en charge par cette police d'assurance.



À retenir:

Les syndicats de copropriétaires devraient souscrire une assurance responsabilité civile destinée aux officiers d'assemblée, notamment pour maximiser les chances que des personnes extérieures à la copropriété acceptent d'occuper cette fonction.



Attention!

Même si les assurances multirisques souscrites par le syndicat prévoient généralement une couverture en responsabilité civile destinée aux administrateurs, cette couverture ne garantit pas pour autant les actes posés par des officiers d'assemblée. Afin d'éviter toute ambiguïté, le conseil d'administration doit s'assurer que la garantie en responsabilité civile des administrateurs soit étendue aux officiers d'assemblée.

Assurance du gestionnaire

Les tâches du gestionnaire de copropriété sont nombreuses. Ce dernier peut être mandaté pour gérer l'immeuble, et ainsi veiller à sa conservation et son entretien; mettre à exécution les décisions du conseil d'administration; régler les sinistres majeurs; souscrire les assurances requises pour votre syndicat, mais aussi, faire respecter le règlement de l'immeuble. Par conséquent, sa responsabilité civile pourrait être engagée. En cas de faute, il s'exposerait à des recours ou à des demandes d'indemnisation, que ce soit par le syndicat ou les copropriétaires eux-mêmes. Il est donc impératif qu'une assurance responsabilité civile soit souscrite pour la durée de son contrat de service ou de son contrat de travail.

Responsabilité civile

Tout gestionnaire devra répondre des fautes qu'il pourrait commettre dans l'exercice de ses fonctions, tout autant que de ses erreurs et omissions, qu'elles soient volontaires ou non. Sa responsabilité civile, et parfois celle du syndicat, pourrait être mise en cause, advenant un refus, voire une négligence de sa part d'honorer ses obligations.

Responsabilité civile du gestionnaire salarié

Il peut arriver que le gestionnaire salarié cause un dommage à une personne alors qu'il se trouve dans le cadre de ses fonctions. Le *Code civil du Québec* prévoit que l'employeur (le commettant) est responsable du fait découlant de ses salariés (préposés) allant même jusqu'à établir une présomption de responsabilité de l'employeur à l'égard des gestes de ses employés. Une fois que la victime fait la preuve qu'un employé a commis une faute et qu'il était dans le cadre de l'exécution de ses fonctions, l'employeur est présumé responsable de l'incident et ainsi des dommages survenus. Cela signifie qu'un syndicat de copropriétaires peut être tenu responsable même s'il n'a personnellement commis aucune faute. Par contre, ce dernier aura le droit, s'il le désire, d'engager un recours directement à l'encontre de son employé fautif.

Responsabilité civile contractuelle

La responsabilité civile est considérée comme étant « contractuelle » lorsqu'elle découle d'un contrat de service par lequel le gestionnaire s'engage à livrer les prestations que l'on attend de lui. L'article 1458 du *Code civil du Québec* prévoit que toute personne partie à un contrat est tenue de « réparer le préjudice causé à son cocontractant en raison de son défaut d'honorer les engagements qu'elle y a contractés ».

Les motifs justifiant une poursuite intentée contre le gestionnaire peuvent être nombreux, par exemple en raison d'une divulgation sans droit d'information privilégiée, d'un défaut de souscrire les couvertures d'assurance adéquates pour le syndicat, de la mauvaise gestion d'un sinistre, de dépenses importantes engagées sans autorisation préalable du conseil d'administration ou d'une négligence d'assurer le suivi des divers contrats d'entretien qui lient le syndicat



à des fournisseurs de services. Cela dit, il ne sera tenu d'indemniser le syndicat que si ce dernier a subi un dommage ou un préjudice.

Assurance responsabilité civile du salarié ou du copropriétaire bénévole

Si le gestionnaire est un copropriétaire bénévole ou un employé du syndicat, il devrait être assuré par le syndicat. L'assurance responsabilité civile du syndicat couvre généralement le gestionnaire lorsque celui-ci est responsable de dommages causés au tiers. Elle prend habituellement en charge les dommages, qu'ils soient matériels, moraux ou corporels.

Assurance responsabilité civile contractuelle

Bien que la loi n'oblige pas le gestionnaire à souscrire une couverture d'assurance responsabilité civile, celle-ci n'en demeure pas moins essentielle, tant pour le syndicat, les copropriétaires que le gestionnaire lui-même. Lorsque le conseil d'administration signe un contrat de service avec un gestionnaire, son obligation d'avoir souscrit une assurance responsabilité civile doit y être incluse. Il doit aussi exiger qu'une preuve de cette assurance existe bel et bien, mais également s'assurer qu'elle sera renouvelée. Ainsi, les administrateurs d'une copropriété seront à même d'apprécier les conditions générales et particulières propres à ce type de couverture.

Assurance responsabilité professionnelle

Si le gestionnaire est membre d'un ordre professionnel, par exemple l'Ordre des administrateurs agréés du Québec (Ordre des Adm.A.), il sera en principe couvert par une assurance responsabilité professionnelle. Mais s'il fait partie d'un autre ordre, le syndicat aurait intérêt à vérifier si, en cas d'erreur ou omission, la couverture d'assurance établie par l'ordre concerné le couvrira



Bon à savoir!

Advenant que le gestionnaire soit un copropriétaire bénévole ou un employé de la copropriété, le syndicat devrait souscrire, à ses frais, une couverture d'assurance responsabilité civile spécifique à cette personne.



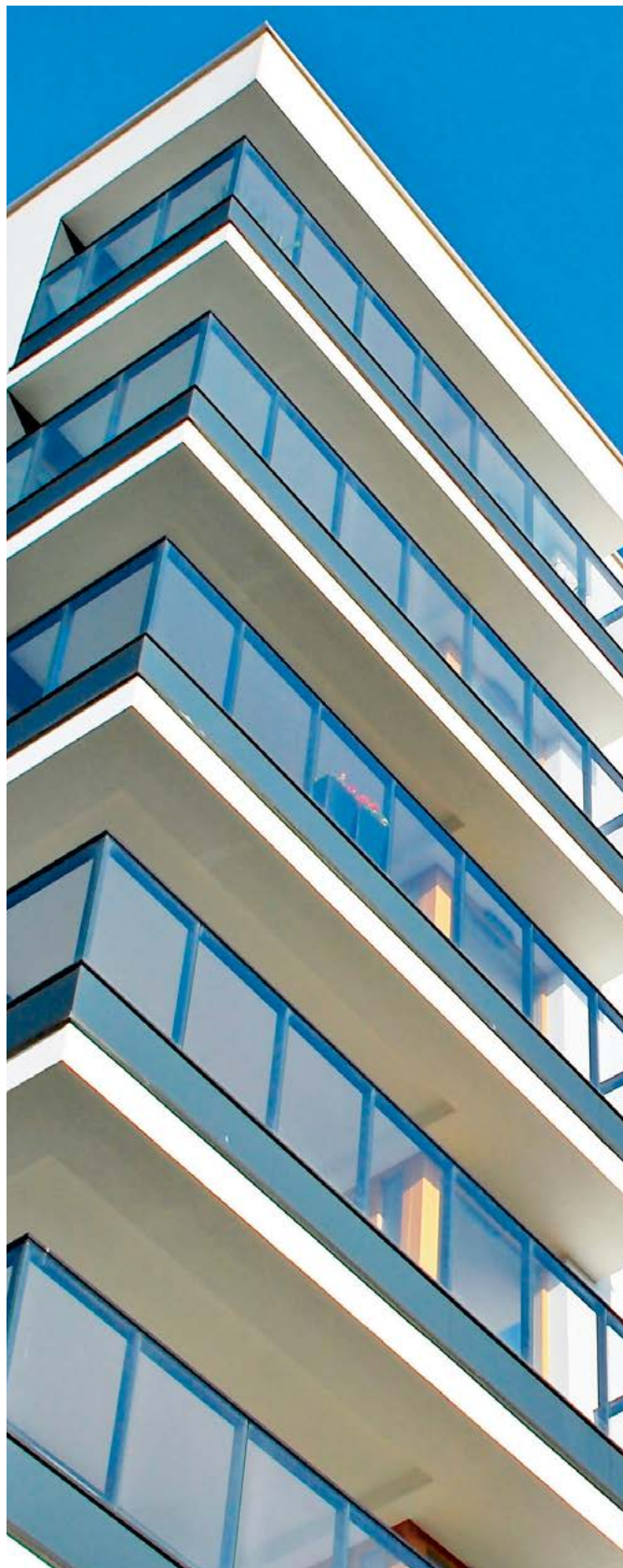
À retenir:

La responsabilité civile d'un gestionnaire peut être mise en cause par le syndicat de copropriétaires par le fait du non-respect d'une des conditions prévues au contrat que lui aurait octroyé ce même syndicat.



Attention!

Le syndicat a tout intérêt à s'assurer que le gestionnaire dont il a retenu les services, aux termes d'un contrat de service, a souscrit une assurance responsabilité civile. Pour ce faire, il doit communiquer avec l'assureur du gestionnaire, afin de demander que lui soit transmis un document par lequel l'assureur atteste l'existence, à la date de délivrance, d'un contrat d'assurance au profit de l'assuré, qui couvrirait les dommages causés à un syndicat par le gestionnaire.



Assurance du locataire

Contrairement à d'autres pays, la loi québécoise n'oblige pas un locataire à souscrire une assurance appelée « assurance habitation » qui, en cas de sinistre, couvrirait ses biens et sa responsabilité civile. Cette non-obligation peut devenir problématique si votre locataire cause des dommages à un tiers, et qu'il n'est pas assuré. Dans une situation de ce genre, la déclaration de copropriété peut vous rendre solidairement responsable des dommages qu'il aurait générés.

Responsabilité civile

Votre locataire est responsable des dommages causés pendant toute la durée de la location. L'assurance responsabilité civile du locataire le protégera contre les dommages corporels ou matériels qu'il pourrait infliger (sans le vouloir) à autrui, ainsi que des fautes que pourraient commettre les personnes qu'il reçoit ou héberge chez lui.

Cette assurance couvre, également, les dommages que ses biens pourraient causer à des tiers. À titre d'exemple, elle couvrira un dégât d'eau généré par une laveuse à linge qui déborde dans votre appartement, mais aussi chez le voisin. Pour justifier l'importance que votre locataire devrait être couvert par une assurance responsabilité civile, il faut lui expliquer que s'il est tenu responsable d'un dommage, cette assurance le protégera contre des réclamations adressées tant par vous-même que par d'autres copropriétaires, voire par le syndicat.

Biens meubles

L'assurance du copropriétaire bailleur ne couvre pas les biens personnels du locataire. C'est pourquoi ce dernier a intérêt à se procurer une assurance habitation. Ainsi, tous les biens meubles qui se trouvent dans son logement pourront être assurés, que ce soit en totalité ou en partie.

Frais de subsistance supplémentaires

En cas d'incendie ou de dégât d'eau important, votre locataire pourrait devoir être relogé. Or, dans certains cas, les travaux de réhabilitation de l'appartement qu'il loue peuvent s'échelonner sur plusieurs semaines. Pour cette raison, sa police d'assurance habitation doit inclure une garantie à ce chapitre, autrement il ne pourrait exiger d'être indemnisé pour les dépenses excédentaires qu'il aurait engagées pour se reloger ou se nourrir.



Bon à savoir!

Selon un sondage mené par le Bureau d'assurance du Canada, 37 % des locataires québécois n'ont toujours pas d'assurance habitation. Or, en tant que copropriétaire bailleur, vous avez intérêt à exiger qu'au moment de signer le bail ou à chacun de ses renouvellements, votre locataire maintienne en vigueur une assurance habitation, et ce, pendant toute la durée du bail. Celui-ci doit donc prévoir une clause qui oblige votre locataire à souscrire ce type d'assurance, et à vous en fournir la preuve.



À retenir:

Il devrait y avoir autant d'assurances que de personnes assurables en copropriété divisée, à savoir le locataire, le copropriétaire bailleur, le propriétaire occupant et le syndicat. En outre, il est primordial que tous ces produits d'assurances soient complémentaires, afin d'éviter que certains risques ne soient pas pris en charge par l'assureur de celui qui commettrait une faute. En d'autres termes, l'assurance du locataire et celle du copropriétaire doivent être complémentaires avec l'assurance de base du syndicat.



Attention!

L'assurance du copropriétaire ne couvre ni les meubles du locataire, ni sa responsabilité civile. Qui plus est, de nombreuses déclarations de copropriété prévoient que le copropriétaire bailleur est (de plein droit) responsable de tous faits dommageables imputables à son locataire. En outre, le syndicat peut engager la responsabilité du locataire pour les dommages dont ce dernier serait l'auteur.

Assurance du copropriétaire

En tant que propriétaire d'un appartement dans une copropriété, vous partagez ses parties communes en indivision avec les autres copropriétaires, par exemple la toiture, le hall d'entrée et les ascenseurs. Par le fait même, vous partagez aussi une part des responsabilités juridiques qui s'y rattachent. Le syndicat de copropriétaires doit souscrire une couverture d'assurance (pour l'immeuble) qui couvre ses parties communes et privatives. En ce qui a trait aux parties privatives, l'obligation du syndicat se limite, généralement, à couvrir tout dommage qui affecterait leur état d'origine.

Vous avez ainsi tout intérêt à souscrire différentes couvertures d'assurance. Celles-ci couvriront notamment vos biens et compléteront la couverture d'assurance de votre syndicat. La lecture de votre déclaration de copropriété et de la police d'assurance du syndicat vous permettra de connaître vos besoins en matière d'assurance.

Vous trouverez, ci-dessous, les différentes couvertures d'assurance auxquelles vous devez souscrire.

Assurance des améliorations à la partie privative

L'assurance du syndicat couvre les parties communes de l'immeuble, ainsi que votre partie privative. En cas de sinistre, elle n'a pas pour objet de vous dédommager pour les améliorations apportées à votre partie privative. Il vous appartient donc de veiller à ce qu'elles soient couvertes au moyen d'une assurance individuelle, et à leur juste valeur. À titre d'exemple, advenant que des rénovations aient été faites avec des matériaux d'une qualité supérieure à ceux d'origine, cette valeur augmentera. Votre police d'assurance doit prendre en charge les améliorations que vous y avez vous-même apportées, ainsi que celles qui datent des copropriétaires précédents.

Qu'est-ce qu'une amélioration?

On entend, par « amélioration », des travaux qui ont donné une plus-value à votre unité, en comparaison des aménagements d'origine. Repeindre votre appartement ne constitue pas une amélioration en soi. Par contre, remplacer un revêtement de sol (plancher) d'origine par un autre dont la qualité est supérieure représente, fort probablement, une amélioration apportée à votre partie privative.

Comment identifier ces améliorations?

Ces améliorations sont celles qui, généralement, ont été apportées depuis la création de la copropriété (publication de la déclaration de copropriété), et non depuis que vous avez acquis l'appartement. Si vous n'en êtes pas le



Bon à savoir!

Certains promoteurs mettent en marché des appartements inachevés, en laissant le soin aux copropriétaires d'apporter eux-mêmes les améliorations à leurs parties privatives. Cela se produit souvent dans des bâtiments historiques transformés en lofts. Or, le coût des travaux d'amélioration peut être substantiel. Il vous appartient de souscrire une assurance qui reflète la valeur réelle de ces améliorations.



À retenir:

Pour déterminer ce qui constitue une amélioration à votre partie privative, vous devez vous reporter à la fiche technique produite par le syndicat, qui décrit l'aménagement d'origine de la partie privative (unité de référence). Si cela n'a pas encore été fait, et que vous ne faites pas partie du groupe des acheteurs de première génération, votre vendeur doit vous fournir une liste des améliorations que ses prédécesseurs et lui-même ont fait réaliser, à la condition qu'il les connaisse.



Attention!

Tout syndicat de copropriétaires créé avant le 31 octobre 2017 devra, dans un proche avenir, mettre à la disposition des copropriétaires une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables (unité de référence). Lorsque cette obligation entrera en vigueur (au plus tard le 13 juin 2020), l'inaction du syndicat fera en sorte que les parties privatives seront réputées ne comporter aucune amélioration apportée par un copropriétaire.

premier propriétaire, il faut vérifier si, au fil du temps, il a fait l'objet d'améliorations. Pour bien faire les choses, il est recommandé que vous consultiez le registre de la copropriété, et que vous remontiez jusqu'à ses débuts. Ce faisant, vous pourriez trouver les informations recherchées, par exemple les prospectus ou dépliants publicitaires produits par le promoteur à l'époque, voire la note d'information, qui préciseraient la nature des matériaux d'origine.

Unité de référence

Comme mentionné précédemment, l'article 1070 du *Code civil du Québec* a été modifié en juin 2018. Désormais, il comporte un troisième paragraphe qui prévoit que « Le syndicat tient enfin à la disposition des copropriétaires une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables. Une même description peut valoir pour plusieurs parties lorsqu'elles présentent les mêmes caractéristiques. » Cette description, qui fera office d'unité de référence, devra être consignée au registre de la copropriété, afin que les copropriétaires qui en font la demande puissent la consulter. L'obligation pour les syndicats d'établir cet état descriptif des parties privatives est entrée en vigueur le 13 décembre 2018 pour les copropriétés établies à partir du 13 juin 2018. Celles qui ont été créées avant cette date y seront assujetties le 13 juin 2020.

Comment évaluer ces améliorations?

Si des entrepreneurs ont réalisé des travaux d'amélioration dans votre partie privative, le montant total des factures qui s'y rattache vous permettra d'établir, rapidement, la valeur des travaux engagés. Il restera à déterminer la plus-value que ceux-ci ont donnée à votre appartement. Toutefois, si vous avez acheté une unité améliorée par vos prédécesseurs, remonter jusqu'à la genèse des améliorations et calculer leurs coûts pourrait être plus ardu. À moins que votre copropriétaire-vendeur ne vous fournisse les documents nécessaires, vous n'aurez d'autre choix que de recourir aux services d'un évaluateur agréé. Ce professionnel établira une évaluation sûre et opposable à l'assureur en cas de sinistre.

Obligation de s'assurer?

L'assurance pour les améliorations apportées à une partie privative n'est pas obligatoire, aux termes de la loi. Cependant, la plupart des déclarations de copropriété obligent les copropriétaires à souscrire et maintenir en vigueur une telle couverture d'assurance. D'ailleurs, ils doivent faire la preuve que cette assurance est toujours en vigueur – chaque fois qu'ils renouvellent leur contrat d'assurance ou changent d'assureur – au moyen d'une remise d'attestation d'assurance à leur conseil d'administration.





SINISTRE^{MD}
MONTRÉAL
 CONSTRUCTION - NETTOYAGE

*D'un assuré rassuré
à un autre*






Tél. : 514 444-6666
urgences@sinistremontreal.qc.ca
www.desgarsdeau.com

13160, Métropolitain Est
 Montréal QC H1A 4A7
 RBQ 5634-0375-01

- **Travaux d'urgence**
- Service de **barricadage** et sécurisation des lieux
- Dégarnissage d'urgence
- Aspiration et pompage d'eau
- Séchage restauratif
- Sécurisation d'un site temporaire
- Dégarnissage & démolition
- Amiante
- Construction-réparation de dommage

Assurance des biens meubles

Pour en connaître la valeur, il faudra les inventorier et les évaluer. Les factures d'achat seront d'une aide indispensable pendant cet exercice, voire cruciale, afin de procéder aux justes calculs. Pour les objets de valeur tels les tapis, tableaux, bijoux et objets anciens, il serait prudent d'en prendre des clichés et de les faire évaluer par un expert. Une fois la valeur de l'ensemble des biens meubles établie, il faudra ensuite en déclarer le montant à l'assureur. Cette valeur servira à déterminer les sommes allouées aux indemnités en cas de sinistre.

Valeur à neuf ou valeur au jour du sinistre?

Les indemnités versées par votre assureur dépendent du type d'assurance que vous avez souscrite, à savoir une protection selon la valeur dépréciée des biens meubles dont il est question, ou une protection pour leur valeur à neuf. En règle générale, les polices multirisques habitation prévoient une clause de valeur à neuf, ce qui signifie que les biens meubles endommagés ou détruits (ex. : vêtements ou accessoires) sont remplacés par d'autres qui sont semblables et d'une qualité similaire. Par contre, si vous assurez vos biens

meubles selon la valeur dépréciée, l'indemnisation repose sur la valeur de biens identiques neufs, incluant une déduction du montant d'argent correspondant à leur état d'usure.

Limites et exclusions

Sachez que si la totalité de vos biens devait disparaître, vous ne pourriez pas réclamer à votre assureur davantage que le capital assuré prévu dans votre police d'assurance. D'où l'importance d'évaluer avec justesse la valeur de ses biens meubles pendant la souscription du contrat, et de lire attentivement les conditions qui le régissent. À l'instar des autres produits d'assurance, ce type de couverture comporte des exclusions de garanties qui varient d'un contrat à un autre.

Obligation de s'assurer?

L'assurance des biens meubles n'est pas obligatoire, aux termes de la loi. Cependant, la plupart des déclarations de copropriété obligent les copropriétaires à souscrire et maintenir en vigueur une telle couverture d'assurance. D'ailleurs, ils doivent faire la preuve que cette assurance est toujours en vigueur – chaque fois qu'ils renouvellent leur contrat d'assurance ou changent d'assureur – au moyen d'une remise d'attestation d'assurance à leur conseil d'administration.



Bon à savoir!

Les documents originaux qui ont servi à évaluer la valeur de vos biens meubles (ex. : factures, photographies et rapports d'expertise) doivent être placés en lieu sûr. Il serait prudent d'en faire des copies que vous conserverez ailleurs que dans votre partie privative. Ainsi, en cas de sinistre majeur, vous ne perdriez pas à la fois vos biens meubles et les documents permettant d'en réclamer la valeur à votre assureur.



À retenir:

Assurer vos biens meubles n'est pas obligatoire au regard de la loi. Mais dans les faits, mieux vaut souscrire une assurance pour se prémunir contre les sinistres classiques, par exemple les incendies, les dégâts d'eau et le vol.



Attention!

L'assurance qui offre une couverture selon la valeur des biens meubles, au jour du sinistre, coûte habituellement moins cher que celle qui prévoit une protection pour leur valeur à neuf. Cela est logique, car lors d'une réclamation, l'assureur donne généralement moins que ce qu'ils valaient à l'origine.

Assurance responsabilité civile du copropriétaire

Un copropriétaire peut engager sa responsabilité à l'égard du syndicat, des autres copropriétaires ou occupants de l'immeuble, voire d'autres tiers. Comme l'indique l'article 1457 du *Code civil du Québec*, toute personne a le devoir de ne pas nuire aux autres. À titre de copropriétaire, vous devez faire preuve de prudence et respecter les règles de conduite qui s'imposent, en fonction du contexte et des circonstances. Faute de quoi, vous pourriez engager votre responsabilité civile et devoir réparer (financièrement) des tiers en dommages moraux, matériels et corporels que vous auriez pu leur occasionner.

Risques multiples

L'assurance responsabilité civile vous protège contre des gestes dommageables que vous auriez pu commettre à la suite d'une erreur ou d'une omission. Ce type d'assurance couvre généralement divers cas d'espèce, dont les suivants :

- **Les occupants :** elle couvre votre responsabilité civile en cas de dommages causés chez vous si, par exemple, votre locataire (ou d'autres occupants de votre appartement) subissait des blessures à cause d'une installation électrique défectueuse.
- **Les biens sous votre garde :** cette assurance vous protège contre les dommages causés à des voisins ou des tiers par des biens dont vous avez la garde. Il faut savoir que toute personne est tenue de réparer le préjudice que ses biens ont causé à autrui, en vertu de l'article 1465 du *Code civil du Québec*. À titre d'exemple, si votre chauffe-eau est situé dans votre partie privative et qu'il se met à couler, vous pourriez être tenu responsable des dommages qu'il causerait aux biens meubles de vos voisins, ou aux améliorations apportées par d'autres copropriétaires à leurs parties privatives.



La Capitale: le choix n°1 pour votre syndicat de copropriété

- Des protections adaptées
- Un prix compétitif
- La possibilité d'opter pour un contrat de 24 mois
- Un service de réclamation disponible 24 h sur 24, 7 jours sur 7
- La liberté de payer en plusieurs versements sans frais
- L'assurance protection juridique des entreprises à prix abordable



Appelez-moi pour une soumission !

Yvan Montplaisir

Agent en assurance de dommages

Assurance France Sauvé inc.

Cabinet en assurance de dommages

514 916-3148

1 888 916-3148

assurancefrancesauve.com

Affilié à :



LaCapitale

Assurances générales



- **Les locataires :** par ailleurs, si vous louez votre appartement à un locataire, encore là, vous devez être assuré contre les risques pour lesquels votre responsabilité civile pourrait être engagée. À cet égard, de nombreuses déclarations de copropriété prévoient que les copropriétaires sont solidairement responsables des dommages occasionnés par leur locataire. En tant que copropriétaire-locateur, vous avez intérêt à exiger que votre locataire souscrive une assurance responsabilité civile. Pour justifier cette exigence, il faut lui expliquer que s'il est tenu responsable d'un dommage, cette assurance le protégera contre des réclamations exigées par des copropriétaires et le syndicat, ou par les assureurs qui auraient payé des indemnités pour les dommages causés à leurs assurés.

Franchise d'assurance du syndicat

L'assurance responsabilité civile peut couvrir des dommages que les occupants de votre partie privative ou vous-même auriez causés aux parties communes ou privatives de l'immeuble. Cette couverture touche les sommes qui ne sont pas prises en charge par l'assureur du syndicat, en raison de la franchise de l'assurance bâtiment de la copropriété. À titre d'exemple, si cette franchise s'élève à 50 000 \$, et que les dommages sont évalués à 75 000 \$, l'assureur ne paiera que 25 000 \$ en indemnités. Par conséquent, le syndicat est en droit de réclamer le montant des dommages (pour lesquels il n'a pas obtenu d'indemnisation) au copropriétaire fautif, qui pourra ensuite se le faire rembourser par son assurance responsabilité civile. Ce produit est donc essentiel et il serait hasardeux de s'en passer. En fait, cette couverture évitera à un copropriétaire d'avoir à payer, de sa poche, des indemnités qui pourraient se chiffrer à plusieurs milliers de dollars.

Obligation de s'assurer

L'assurance responsabilité civile des copropriétaires deviendra obligatoire dans un proche avenir (au plus tard le 13 décembre 2020). Cette obligation entrera en vigueur lorsque le gouvernement adoptera un règlement, lequel déterminera le montant obligatoire minimal d'assurance responsabilité envers les tiers à être souscrit par chacun des copropriétaires. Cette obligation d'assurance s'inscrit dans une pratique existante dans plusieurs copropriétés. La plupart des déclarations de copropriété obligent les copropriétaires à souscrire et maintenir en vigueur une assurance responsabilité civile, qu'ils soient occupants ou locataires. Ils doivent faire la preuve que cette assurance est toujours en vigueur – chaque fois qu'ils renouvellent leur contrat d'assurance ou changent d'assureur – au moyen d'une remise d'attestation d'assurance à leur conseil d'administration.

Qu'est-ce qui est couvert par l'assurance responsabilité civile?

Généralement incluse dans un contrat d'assurance habitation, l'assurance responsabilité civile prend en charge le versement d'indemnités pour un sinistre causé par votre faute. Ces indemnités sont versées à ceux qui en sont victimes (copropriétaires et autres occupants de l'immeuble), afin de payer les dommages corporels ou matériels que des personnes auraient subis.

Montant de la couverture

Il se pourrait que la déclaration de copropriété impose à chacun des copropriétaires une somme d'argent minimale de couverture, encore que celle-ci puisse être obsolète, si la déclaration de copropriété date d'un certain temps. Selon la protection choisie, les contrats d'assurance habitation prévoient une couverture d'un ou de deux millions de dollars.



Bon à savoir!

En vertu des termes stipulés dans une police d'assurance responsabilité civile, l'assureur pourrait être appelé à assumer votre défense moyennant certaines conditions advenant qu'une poursuite en responsabilité civile soit intentée contre vous. Cette couverture servirait à payer les honoraires d'avocats et les divers autres déboursés judiciaires.



À retenir:

Chaque copropriétaire devrait être assuré contre les risques impliquant sa responsabilité civile, qu'il soit copropriétaire occupant ou non. Ce type d'assurance octroie une protection à l'égard des tiers (ex. : les voisins) et la copropriété, en ce qui a trait aux montants non couverts par la couverture d'assurance du syndicat, notamment la franchise.



Attention!

À défaut de souscrire une police d'assurance responsabilité civile, vous pourriez devoir assumer seul les réclamations découlant de votre responsabilité civile. Vous auriez intérêt à souscrire ce type d'assurance, tout autant que votre syndicat de copropriétaires d'ailleurs.



Décèle, maîtrise et contrôle

Dès qu'une fuite est détectée par le système intelligent AKWA, la valve d'eau principale de votre condo se ferme automatiquement. Au même moment, vous recevez une notification. Ouf! le pire a été évité!

Service clé en main HydroSolution

HydroSolution fait partie des pionniers qui ont intégré les systèmes de détection à leur offre. Depuis trois ans, nous offrons un service complet, de l'évaluation de vos besoins à la configuration.

Installation : Nos techniciens sont certifiés CMMTQ et l'installation est 100 % conforme aux normes des assureurs.

Configuration : Notre équipe technique s'occupe de configurer le panneau de contrôle et de mettre en place la technologie AKWA CONCIERGE, qui vous permet de gérer l'ensemble des unités d'une copropriété.



« NOUS AVONS ÉVITÉ 6 DÉGÂTS D'EAU EN SEULEMENT 5 SEMAINES GRÂCE À L'INSTALLATION DE 148 SYSTÈMES AKWA ! »

Michel Milot, président du conseil d'administration - Domaine du Parc olympique



APPELEZ-NOUS!
1 877 326 0606
poste 4228

Franchise d'assurance

La plupart des contrats d'assurance comportent des franchises, communément appelées « déductible », dont les montants varient en fonction du risque assuré (ex. : incendie et dégâts d'eau). En ce qui a trait à la collectivité des copropriétaires, cette franchise touche l'assurance du bâtiment et l'assurance responsabilité civile du syndicat, des administrateurs, des officiers d'assemblée, du gérant et du gestionnaire. Concernant l'assurance du copropriétaire, chaque contrat d'assurance d'habitation contient généralement une ou plusieurs franchises qui varient selon la nature du sinistre subi.

Qu'est-ce qu'une franchise d'assurance?

Il s'agit d'une somme d'argent qui doit être déduite du montant de l'indemnité versée par l'assureur. Elle doit être assumée par l'assuré à la suite d'un sinistre. Ce montant, qui est indiqué dans le contrat d'assurance, est établi par l'assureur selon son bon vouloir. La franchise peut se décliner de deux façons : soit que l'assureur n'intervient qu'au-delà du seuil de la franchise, soit que le montant de la franchise est déduit des indemnités qu'il verse. Lorsqu'il s'agit de dommages occasionnés à l'immeuble, l'assuré, en l'occurrence le syndicat de copropriétaires, doit ainsi prendre à sa charge une partie du coût des travaux de réhabilitation, et ce, à même le fonds de roulement, le fonds d'autoassurance, le fonds de prévoyance (pour certains travaux seulement) ou au moyen d'une cotisation spéciale (appel de charges).

Avantages et inconvénients

Le montant de la franchise affecte directement celui de la prime. Plus la franchise est élevée, plus le coût de la prime est en principe abaissé. Par contre, en cas de sinistre, l'assuré devra assumer les sommes qui ne seront pas prises en charge par l'assureur. Par ailleurs, il faut savoir que la franchise a généralement un effet salutaire :

- Elle oblige l'assuré à se responsabiliser en prenant les précautions nécessaires pour limiter les sinistres;
- Elle permet à l'assureur de faire des économies, tant en indemnisation qu'en frais de gestion de dossier (ex. : les honoraires de l'expert en sinistre).

Toutefois, le montant de la franchise ne doit pas être exorbitant. Or, l'augmentation constante du montant des franchises imposées par les assureurs, au sein des copropriétés québécoises, est une situation de plus en plus préoccupante. Elles touchent essentiellement l'assurance de dommages. Cette réaction des assureurs est la conséquence de sinistres à répétition observés en copropriété divise, plus particulièrement ceux causés par des dégâts d'eau (ex. : bris de tuyauterie ou de chauffe-eau, débordements et infiltrations). De nombreux syndicats se sont donc vu imposer (par leur assureur) des franchises de plusieurs dizaines, voire de centaines de milliers de dollars. Cela peut mettre en péril la santé financière d'une copropriété et des copropriétaires. En Ontario, la jurisprudence a statué qu'un montant de franchise excessif équivaut à un défaut du syndicat d'honorer ses obligations. Pour contrer ce phénomène, l'Ontario a introduit le principe de la « franchise raisonnable » dans sa réglementation.



Bon à savoir!

Si un tiers est responsable des dommages subis dans une copropriété, vous pouvez lui réclamer le remboursement du montant de la franchise et des dommages non remboursés par votre assureur.



À retenir:

Le montant de la franchise peut être évolutif, en fonction du nombre de réclamations enregistré au dossier du syndicat. Le conseil d'administration a donc tout intérêt à éviter les sinistres dans l'immeuble, car depuis quelques années, les assureurs n'hésitent plus à augmenter substantiellement les primes et les franchises, advenant qu'un syndicat leur adresse des réclamations à répétition.



Attention!

Une franchise élevée permet d'obtenir des primes beaucoup plus basses, ce qui peut créer l'illusion d'avoir payé moins cher sa couverture d'assurance. Par ailleurs, lorsque ladite franchise est excessive, cela signifie que les administrateurs n'ont peut-être pas honoré pleinement leurs obligations d'assurer l'immeuble pour sa valeur de reconstruction (valeur à neuf). Encore là, ils pourraient engager leur responsabilité personnelle, car ce type d'erreur n'est généralement pas couvert par leur assurance responsabilité civile.

Franchise raisonnable

L'idée d'une franchise raisonnable a également été retenue par le législateur (en 2018) dans le *Code civil du Québec*. L'objectif : enrayer les franchises déraisonnables introduites dans de trop nombreux contrats d'assurance du syndicat. Ainsi, l'article 1073 du *Code civil du Québec* a été modifié, de sorte que l'assurance de l'immeuble doit comporter (au plus tard le 13 juin 2021) une franchise raisonnable. Par ailleurs, il faut savoir que le gouvernement s'est réservé le droit d'établir, par règlement, les critères selon lesquels une franchise serait considérée comme déraisonnable.

Réduire la fréquence des sinistres

Comment éviter les augmentations de franchises? En déployant des mesures préventives pour identifier les risques, par exemple les dégâts d'eau, et en requérant les services d'un professionnel en bâtiment. Ce dernier établira un programme d'entretien qui réduira non seulement la fréquence des sinistres, mais limitera aussi l'accroissement du taux de sinistralité dans l'immeuble, afin que votre assureur vous impose une franchise raisonnable. Vous pourriez également prévoir d'autres dispositions à votre déclaration de copropriété, afin de contraindre chacun des copropriétaires à remplacer tout réservoir d'eau chaude qui aurait plus de 10 ans.

Des couvertures d'assurance inadéquates

Les administrateurs doivent agir avec prudence et diligence lorsqu'ils souscrivent une couverture d'assurance pour le syndicat. Or, une franchise élevée pourrait-elle avoir comme conséquence de rendre la couverture d'assurance du syndicat non conforme avec l'obligation du syndicat d'assurer l'immeuble pour la valeur de reconstruction (valeur à neuf)? Certains sont d'opinion qu'une franchise importante, qui nécessite un apport en capital considérable par les copropriétaires en cas de sinistre, est incompatible avec les énoncés de l'article 1073 du *Code civil du Québec*.

La gestion inappropriée des sinistres

En raison du montant élevé de la franchise, les administrateurs d'une copropriété pourraient être tentés de ne pas déclarer un sinistre à leur assureur, considérant que le syndicat n'a aucune chance d'être indemnisé. Or, sachez que votre syndicat aurait peut-être eu droit à une indemnité.

Il est souvent difficile d'évaluer, avec exactitude, le montant des dommages causés par un sinistre. Pour le savoir, il faut chiffrer les travaux inhérents aux réparations à faire. Les administrateurs qui choisissent de ne pas déclarer un sinistre courent un risque : priver le syndicat qu'ils administrent d'une indemnisation dont ce dernier aurait peut-être pu se prévaloir, et engager leur responsabilité personnelle pour ne pas l'avoir fait.

pmt roy

l'assurance
du courtier

**Faites affaires avec nos courtiers
spécialisés en assurance syndicats de copropriété,
soucieux de vous conseiller et de vous servir
au-delà des standards de l'industrie.**

- Expertise condominium / prévention
- Accès aux principaux assureurs
- Membre corporatif du RGCQ
- 15 succursales à travers le Québec

Annie Gosselin

Courtier en assurance de dommages des entreprises
1 866 972-5567 poste 1310

1 866 780-0808
pmtroy.com

Prime d'assurance

La prime d'assurance correspond à la somme que doit payer, mensuellement ou annuellement, l'assuré pour bénéficier des garanties prévues au contrat d'assurance, en cas de sinistre. Elle constitue une charge relative à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble. Bien que le syndicat doive en assumer le coût, les frais qui en découlent sont exigés aux copropriétaires à même leurs charges communes (frais de condo).

Comment calcule-t-on la prime?

Le contrat d'assurance est un pari sur l'avenir et une prise de risque évaluée par l'assureur. Le montant de votre prime d'assurance est, avant toute chose, tributaire du risque couvert. Pour établir ce montant, l'assureur considère différents facteurs :

- La nature du risque couvert;
- L'endroit où est situé votre immeuble;
- Le taux de criminalité dans votre quartier;
- La distance entre l'immeuble, un poste d'incendie et une borne-fontaine;
- La présence, à proximité de l'immeuble, de certains types de commerces, par exemple un bar;
- La destination de l'immeuble (résidentielle, commerciale ou mixte);
- La valeur de remplacement de l'immeuble et des biens mobiliers, ainsi que l'entretien qui y a été fait;
- Le nombre et l'étendue des garanties;
- La probabilité que survienne un dommage et les coûts qui en résulteraient;
- La présence ou non de systèmes de surveillance (ex. : système d'alarme et détecteur d'incendie);
- L'historique des réclamations faites par votre syndicat à l'assureur;
- L'historique des réclamations faites par d'autres syndicats de copropriétaires ayant des caractéristiques comparables;
- Le montant de la franchise. Plus elle est élevée, plus la prime d'assurance sera basse;
- Les dépenses liées aux frais de fonctionnement de l'assureur;
- Le gain réalisé par l'assureur sur un contrat d'assurance.

D'autres facteurs feront fluctuer le montant de la prime, par exemple le pourcentage d'unités de logement mis en location dans votre immeuble, ainsi que la qualité de sa gestion.

Augmentation du coût des primes d'assurance

Une règle universelle encadre l'industrie de l'assurance, à savoir que les primes augmentent en fonction du taux de sinistralité. Plusieurs copropriétés québécoises ont dû faire face, au cours des dernières années, à une hausse considérable des primes d'assurance ou de leur franchise. Certains syndicats de copropriétaires ont même éprouvé des difficultés à s'assurer. Ils ont été contraints de s'adresser à des compagnies d'assurance spécialisées en risque élevé ou « sous-standard ».

Cette réalité est le fruit des abondantes demandes d'indemnité présentées aux assureurs durant les dernières années, principalement en raison de dégâts d'eau. La situation est telle qu'en assemblée générale, un nombre élevé de copropriétaires exige que des mesures soient prises pour endiguer le problème.

Mise en place d'une gestion efficace

Pour contrer l'accroissement des primes d'assurance, et ultimement les faire baisser, le conseil d'administration doit mettre en place un programme d'entretien préventif de l'immeuble. Une fois cette démarche entreprise, les administrateurs pourront affirmer aux assureurs que votre copropriété représente un risque circonscrit.

Mise en concurrence

Pour obtenir une prime d'assurance concurrentielle, les administrateurs peuvent faire appel à un courtier. Ce dernier servira d'intermédiaire entre les différents assureurs et le syndicat. Son rôle consiste à trouver la police d'assurance dont le rapport qualité/prix est le plus avantageux pour vous. De leur côté, les administrateurs pourront comparer les primes exigées avec celles des assureurs.



Bon à savoir!

Une copropriété bien administrée, assortie d'un carnet d'entretien et d'un fonds de prévoyance suffisant, représente la meilleure façon de réduire le prix que vous paierez pour vous assurer. Un courtier ou un agent en assurance de dommages vous énumérera les facteurs de risque qu'un assureur prend en compte pour permettre, le cas échéant, de réduire votre exposition à ces risques, et par le fait même à des primes d'assurance prohibitives.



À retenir:

La couverture d'assurance d'une copropriété passe par un courtier ou un agent en assurance de dommages. En principe, ces derniers s'y connaissent dans ce domaine. Ils sauront trouver le produit qui conviendra le mieux à votre copropriété du point de vue tant des garanties que des primes.



Attention!

Le coût des primes d'assurance pèse de plus en plus lourd dans le budget prévisionnel d'un syndicat de copropriétaires. Cette augmentation résulte du vieillissement des copropriétés, mais aussi du manque d'entretien constaté dans certains immeubles.



Verrières I, II, III, IV et V.



La réputation et l'excellence reconnue d'un courtier centenaire au service de vos besoins d'assurance en copropriété



**Pour toute demande d'information ou
de soumission, communiquez avec :**

 **Lussier
Dale Parizeau**
Assurances • Services financiers

Guylaine Isabelle, BAA, C.d'A.A., FPAA
*Directrice de comptes
Courtière en assurance de dommages
Gestion des risques*

gisabelle@ldpi.ca
T. 514 868-2856
SF. 1 855 526-5243
C. 514.250.8450

Surprime d'assurance

La surprime d'assurance est une prime qui s'ajoute à la prime existante. Elle résulte d'une aggravation du risque ou encore de la prise en charge d'un nouveau risque. Cette surprime peut être imposée en cours de contrat ou lors de son renouvellement. Les risques sont analysés en vertu de barèmes qui sont propres à chaque assureur. Au bout du compte, il reviendra au syndicat de payer cette surprime, les frais qui en découlent étant exigés de l'ensemble des copropriétaires à même leurs charges communes (frais de condo) ou, parfois, de certains d'entre eux.

L'aggravation du risque

Lorsque le risque augmente pendant que la police d'assurance est en vigueur, l'assuré doit le déclarer promptement à l'assureur. Ce dernier pourra réévaluer dès lors le montant de la prime, en fonction de son appréciation du risque. À la limite, l'assureur peut résilier la police ou proposer, par écrit, une nouvelle prime plus élevée. Si l'assuré ne donne pas suite à cette proposition dans les 30 jours qui suivent, ou refuse expressément cette augmentation, la police cesse d'être en vigueur.

Par ailleurs, les causes d'une aggravation du risque peuvent être diverses. En haut de la liste figurent :

- La récurrence des réclamations;
- Le défaut d'entretien de l'immeuble;
- Certaines activités exercées par des copropriétaires dans leur partie privative (ex. : la location de type hôtelière dans une copropriété dont la destination est résidentielle).
-

Ajout d'un risque

Cette surprime ne doit pas nécessairement être interprétée comme une sanction, car elle permet, parfois, d'ajouter certains risques qui étaient à l'origine exclus de la couverture. Cet ajout servira (par l'ajout d'une garantie) à accroître la protection d'un assuré. À titre d'exemple, il est possible d'opter pour un avenant qui couvre les tremblements de terre.

Répartition de la surprime entre les copropriétaires

De la même manière que la prime d'assurance de la copropriété, la surprime doit être répartie entre les copropriétaires, à titre de charge commune, et ce, en fonction de la valeur relative de leurs fractions respectives. Il s'agit du seul mode de répartition possible, car la disposition légale qui le prescrit est impérative, et ce, peu importe ce que la déclaration de copropriété stipule sur cette question.

Imputer la surprime à un ou plusieurs copropriétaires

Le copropriétaire responsable d'une aggravation du risque devrait indemniser le syndicat pour le coût de la surprime. Un tel scénario se produit lorsqu'elle résulte, hors de tout doute, des activités propres à un copropriétaire ou à certains d'entre eux. D'ailleurs, bien souvent, la déclaration de copropriété prévoit une clause qui impute la surprime en fonction du fait qu'une activité est générée par un copropriétaire. Une fois que ce dernier l'a payée, le syndicat peut porter au crédit de chaque copropriétaire la somme récupérée, en fonction de la valeur relative de leur fraction.

Il a été précisé par la Cour du Québec, en 2018, qu'une telle clause dans la déclaration de copropriété relative aux copropriétaires-locateurs par rapport à une surprime en raison du nombre d'unités louées était valide et applicable. Un autre jugement abordait aussi cette question en indiquant que « le Syndicat n'a pas l'obligation de prendre des décisions à l'avantage d'un seul copropriétaire, mais plutôt à l'avantage de la majorité ».



Bon à savoir!

Le calcul du montant de la surprime est propre à chaque assureur. Il est établi en fonction du niveau de risque que l'assuré présente.



À retenir:

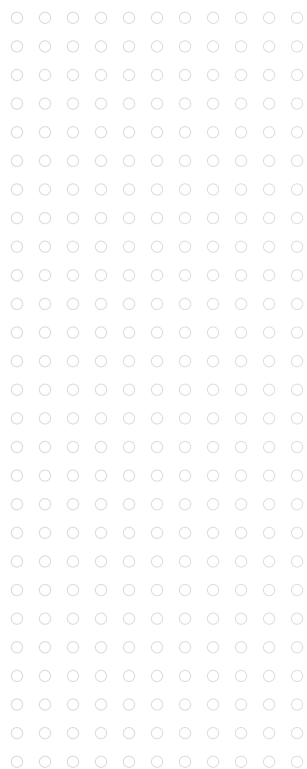
Un assureur peut accepter d'assurer un syndicat de copropriétaires qui présente un risque plus grand, voire un nouveau risque, en appliquant une tarification plus élevée. On parle dès lors d'une surprime d'assurance.



Attention!

Bien que le syndicat soit justifié de réclamer la surprime qui découle d'une faute commise par un copropriétaire, elle ne constitue pas « une charge commune ». Dans une décision rendue par la Cour du Québec, le tribunal a statué qu'en cas de défaut du copropriétaire d'indemniser le syndicat, ce dernier ne pouvait pas procéder à la publication d'un avis d'hypothèque légale pour garantir le paiement de cette surprime.

Programme d'assurance exclusif et unique pour les syndicats de copropriétés



Dans un monde qui évolue rapidement, nous conseillons les entreprises et les individus sur les façons de se protéger contre les imprévus.

En travaillant avec nous, vous êtes entourés d'un vaste réseau d'experts qui vous aideront à atteindre vos objectifs, et ce grâce à des services de gestion de risque, d'aide aux réclamations et de soutien à la conformité.

Avec HUB, vous obtenez la tranquillité d'esprit. Ce qui compte le plus pour vous sera protégé grâce à un soutien constant et à des solutions d'assurance sur mesure qui vous permettront de garder le contrôle.

Contactez un conseiller HUB dès aujourd'hui !

Téléphone : 800 561-2137

Courriel : assurancecondo@hubinternational.com

Doit-on toujours réclamer pour un sinistre?

Après avoir été victimes d'un sinistre, les membres du conseil d'administration et les copropriétaires impactés sont bien souvent pris de court. Comment se déroulera la suite des choses, se demandent-ils? Rien ne sert d'angoisser ou de paniquer, car en principe, une fois la déclaration de sinistre remplie, divers intervenants entrent en scène : l'assureur du syndicat, mais aussi celui des copropriétaires et des locataires, qui désigneront respectivement leur propre expert en sinistre. Il est normal que les copropriétaires concernés par un sinistre, tout autant que le syndicat, s'imaginent que procéder à une réclamation est toujours la bonne chose à faire. Cela est vrai dans plusieurs cas, mais parfois, le syndicat aurait peut-être intérêt à s'abstenir de le faire.

Déclarer le sinistre : une obligation

Si certains administrateurs ou gestionnaires s'interrogent encore sur l'obligation, ou non, de déclarer un sinistre affectant les parties communes et privatives, sachez que l'article 2470 du *Code civil du Québec* donne une réponse claire à ce sujet : « L'assuré doit déclarer à l'assureur tout sinistre de nature à mettre en jeu la garantie, dès qu'il en a eu connaissance. » En d'autres termes, un sinistre – même s'il est négligeable – doit être déclaré à l'assureur du syndicat, à la condition que les dommages soient couverts.

Déclarer le sinistre : conséquences

Pour plusieurs assurés, la déclaration d'un sinistre entraînera, inévitablement, une majoration des primes et des franchises d'assurance. Actuellement, nul ne peut affirmer, avec certitude, que déclarer un sinistre à son assureur – sans pour autant procéder à une réclamation – fera en sorte que la prime et la franchise soient augmentées. Le conseil d'administration doit donc consulter son courtier ou son agent en assurance de dommages. Il pourra ainsi s'enquérir des politiques de l'assureur en pareille circonstance. Le mieux est d'agir au moment du renouvellement du contrat d'assurance, ou lors d'une souscription auprès d'un nouvel assureur.

Ne pas déclarer le sinistre : conséquences

Il est risqué de ne pas déclarer un sinistre, car l'assureur pourrait considérer – s'il devait le découvrir ultérieurement – que l'assuré est de mauvaise foi. Il serait donc justifié de résilier ou de ne pas renouveler le contrat d'assurance. L'assureur pourrait également invoquer, contre l'assuré, toute clause de la police qui prévoit la déchéance du droit à l'indemnisation, pourvu qu'il puisse faire la preuve qu'il a subi un préjudice.

Réclamer ou pas : un nouveau choix

Est-ce toujours pertinent de soumettre une réclamation à l'assureur pour les dommages subis à l'immeuble, advenant que le coût pour les réparer soit légèrement supérieur au montant de la franchise? Poser la question, c'est y répondre. À ce chapitre, le législateur a introduit une disposition innovante, en vertu d'une modification apportée au *Code civil du Québec*, qui découle du projet de loi 141 (sanctionné le 13 juin 2018). Le premier aliéna de l'article 1074.1 du *Code civil du Québec*, qui est entré en vigueur le 13 décembre 2018, prévoit désormais la possibilité, pour le syndicat, de ne pas réclamer à son assureur un dommage affectant l'immeuble. Ce libre choix pourrait permettre d'éviter une augmentation des primes et des franchises d'assurance.

Réclamer : l'indemnité d'assurance et son objet

En principe, un assuré peut faire ce qu'il veut avec l'indemnité versée par son assureur, mais la copropriété fait exception à cette règle au regard de l'assurance bien du syndicat. Pourquoi? Parce que la loi lui impose de souscrire une assurance couvrant la « valeur à neuf » de l'immeuble. Autrement dit, l'indemnité versée ne peut servir qu'à réparer les lieux sinistrés, afin que ceux-ci soient remis en état. Afin d'éviter toute ambiguïté à ce sujet, le législateur a imposé au syndicat d'utiliser les indemnités versées pour réparer l'intégralité des dommages. Cette règle de droit sera d'autant plus claire au plus tard le 13 juin 2021, à savoir que le syndicat devra souscrire une assurance couvrant la « valeur de reconstruction » de l'immeuble.

Vaut-il mieux ne pas réclamer?

Il arrive qu'une réclamation fasse plus de mal que de bien, étant donné les conséquences qu'elle pourrait avoir à long terme. Et pour cause, puisque la prime et la franchise d'assurance du syndicat pourraient augmenter, et ne pas décroître avant longtemps. Le syndicat pourrait ne pas réclamer à son assureur les dommages causés par un sinistre, advenant que le montant à payer pour les réparer soit supérieur à la franchise (déductible). Cela peut se produire, par exemple, si la franchise s'élève à 10 000 \$ et que le coût des travaux avoisine les 15 000 \$. Mais avant que cette option puisse être retenue, le conseil d'administration devra :

- Faire évaluer les coûts de reconstruction des lieux sinistrés;
- Vérifier, auprès du courtier ou de l'agent en assurance de dommages, s'il est avantageux de ne pas réclamer.



NOUS SOMMES DES EXPERTS DANS L'ENTRETIEN DE **PISCINES** **SPA ET BAINS TOURBILLON**

Service d'entretien saisonnier ou annuel pour piscine intérieure, extérieure et bain tourbillon

Réparation et peinture

Analyses microbiologiques, chimiques et traitement d'eau

Ouverture et fermeture

Conseil expert et formation

Installation d'équipement de traitement d'eau au chlore, au sel et au brome.

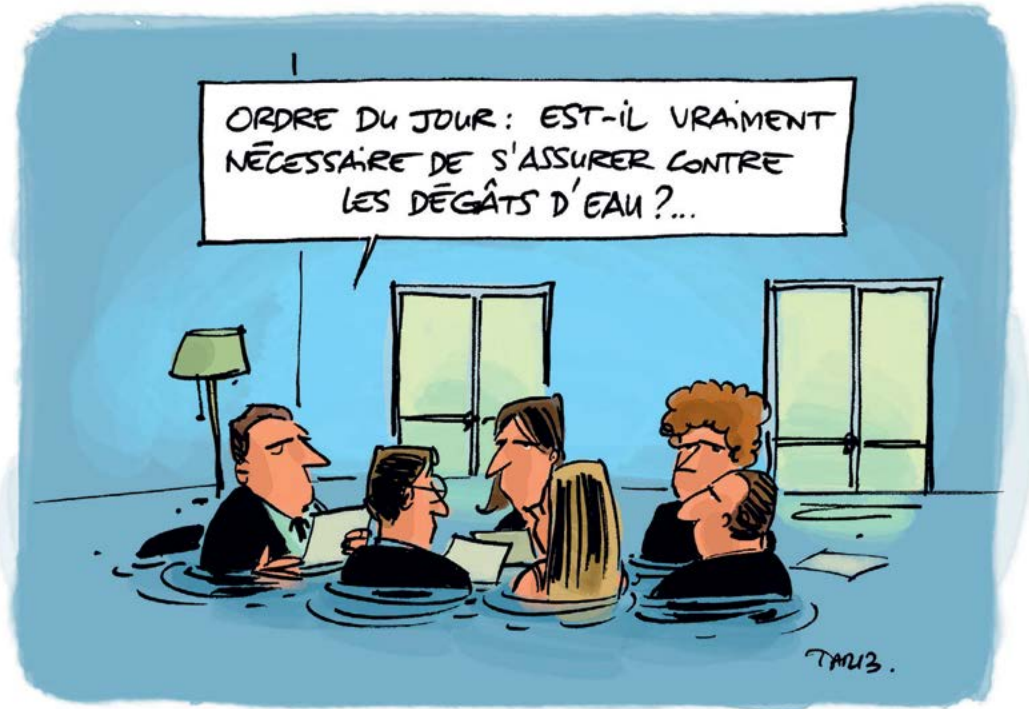
Formation personnalisée et placement de sauveteurs

Fourniture de produits chimiques et d'équipements de sécurité



POUR CONNAÎTRE LA GAMME COMPLÈTE DE NOS SERVICES, VISITEZ NOTRE SITE INTERNET OU **COMPOSEZ LE 450 680-1698**

www.odysseeaquatique.com



Ne pas réclamer : le prix à payer

Si le syndicat décide de ne pas réclamer d'indemnités, il devient son propre assureur, en quelque sorte. Pour cette raison, il doit engager (avec diligence) lui-même des travaux, afin que les parties communes et privatives sinistrées soient réparées. La préparation d'un devis sera nécessaire pour déterminer l'ampleur des travaux de reconstruction à faire, et pour établir leurs coûts. Selon l'importance des dommages qui sont en cause, les services d'un professionnel du bâtiment pourraient également être requis, ce qui permettrait de mesurer les impacts possibles du sinistre sur l'intégrité de l'immeuble. En toute fin, le syndicat devra assumer la facture totale des travaux (article 1074.1 du *Code civil du Québec*), à l'exception des coûts associés à la plus-value découlant des améliorations apportées aux parties privatives.

Ne pas réclamer en raison de la franchise : les conséquences

Si le syndicat ne réclame pas d'indemnités pour les dommages causés par un sinistre, en raison d'une franchise plus élevée que le coût des travaux de réparation à faire, la loi ne l'oblige pas, formellement, à engager avec diligence les travaux de réhabilitation des parties privatives endommagées. Cela signifie-t-il, pour autant, qu'il soit exonéré de cette obligation? Nous croyons que non, car l'article 1071.1 du *Code civil du Québec* imposera au syndicat, au plus tard le 13 juin 2022, de constituer un fonds d'autoassurance destiné, entre autres, au paiement des franchises des assurances souscrites par le syndicat. Dès lors, un syndicat de copropriétaires pourra difficilement prétendre qu'il n'est pas tenu, financièrement parlant, d'assumer le coût des travaux de réhabilitation (non assumé par l'assureur) des parties communes et privatives.



Bon à savoir!

En cas de sinistre dans une copropriété, le fonds d'autoassurance servira à payer la franchise du syndicat, ainsi qu'à réparer le préjudice causé aux biens pour lesquels il a un intérêt assurable. Il en sera ainsi, advenant que le fonds de prévoyance ou une indemnité d'assurance ne puissent y pourvoir, par exemple dans le cas d'un plafond d'assurance, d'une sous-assurance ou d'une exclusion.



À retenir:

Lors du renouvellement du contrat d'assurance, les assureurs évaluent la fréquence des sinistres et des réclamations propres à une copropriété, afin d'établir le montant de la prime et de la franchise à payer.



Attention!

Comment savoir, en tant qu'administrateur, si vous devez réclamer (ou non) à l'assurance du syndicat? Pour en avoir une idée juste, il faut faire estimer le coût des travaux de réparation à faire. Ce n'est qu'après que vous pourrez décider si l'enjeu économique en vaut la peine.

VOTRE COPROPRIÉTÉ EST-ELLE BIEN ASSURÉE?



Le cadre législatif de l'assurance des copropriétés a changé en 2018 et d'autres modifications sont à venir.

■ Appelez votre agent ou votre courtier en assurance de dommages qui saura vous conseiller et répondre à vos questions.

Saviez-vous?

Les agents, les courtiers et les experts en sinistre sont encadrés par la ChAD. Nous veillons à la conformité de leur pratique.



chad.ca

Dégâts d'eau



Les dégâts d'eau représentent la première cause de sinistralité en copropriété. Ils sont aussi de plus en plus coûteux, que ce soit pour les syndicats ou leurs assureurs. Au cours des dix dernières années, la proportion des dégâts d'eau a plus que doublé dans les immeubles en copropriété.

Les principales causes d'un tel constat sont les mauvais entretiens, les constructions déficientes et les conditions climatiques changeantes. Et comme un dégât d'eau affecte les parties communes et privatives, la plupart du temps, il constitue fort certainement l'un des sinistres les plus complexes à gérer.

L'origine d'un dégât d'eau

Les dégâts d'eau sont parfois difficiles à déceler et leur origine peut être multiple. Ils peuvent être causés par :

- L'étanchéité déficiente des murs ou d'une toiture;
- La rupture d'une canalisation en raison de son vieillissement ou du gel;
- Des calfeutrages de fenêtres défectueux;
- Une baignoire, une machine à laver ou un lave-vaisselle qui déborde, ou dont les boyaux d'arrivée d'eau ont cédé. L'eau cheminera bien souvent chez le voisin par les plafonds;
- Les oublis ou la négligence d'un copropriétaire (ex. : une fenêtre ou un robinet mal fermé);

- Les refoulements d'égout;
- Un égout bouché;
- Un chauffe-eau défectueux ou vétuste;
- Des joints d'étanchéité défectueux au pourtour d'installations sanitaires (ex. : baignoire et douche).

Étant donné les particularités propres à la copropriété divise, il est parfois difficile d'identifier la provenance d'un dégât d'eau. Il faut se demander s'il prend son origine dans une partie commune ou privative.

Les conséquences

Bien souvent, les dégâts d'eau impliquent plus d'un logement. Ils peuvent affecter tant les biens meubles du copropriétaire que les parties communes et privatives du bâtiment. Il provoque souvent des dommages matériels importants à la copropriété et aux copropriétaires. Plus occasionnellement, ce type de sinistre crée des dommages immatériels, par exemple une perte de jouissance des lieux. La présence d'humidité découlant d'un dégât d'eau peut, également, favoriser le développement de moisissures et hypothéquer la santé humaine. Si vous prenez ce sinistre à la légère, celui-ci pourrait endommager la structure de l'édifice.

« La gestion des copropriétés
peut parfois être très complexe.
Laissez nos courtiers simplifier
le tout en vous offrant
une couverture adéquate. »

**MAXIME
QUELLETTE-TREMBLAY**
mtremblay@lareau.ca

**XAVIER
GENDRON**
xgendron@lareau.ca

**RÉMI
LAMBERT**
rlambert@lareau.ca

**JOËL
LECLERC**
jleclerc@lareau.ca

**OLIVIER
MATHIEU**
omathieu@lareau.ca



LAREAU
COURTIERS D'ASSURANCES

AVANT / PENDANT / APRÈS™

Courtiers en assurance de dommages
Service aux entreprises

1 888 527-3281

LAREAU.CA

Comment prévenir un dégât d'eau?

Il n'existe aucune solution miracle pour éviter les sinistres causés par l'eau. Toutefois, considérant leur impact sur le budget d'une copropriété, des mesures de prévention doivent être mises en place afin de surveiller les composantes et équipements plus à risque (ex. : spa et toit-terrasse).

Dans les parties communes

L'entretien des parties communes incombe au syndicat. Il faut savoir qu'en règle générale, l'enveloppe du bâtiment (toiture et murs extérieurs) et les canalisations sont communes. Ces considérations sont abordées (en principe) dans le carnet d'entretien du syndicat, qui doit d'ailleurs conserver les plans de canalisation du bâtiment, et tenir à jour le relevé écrit des interventions sur ces installations. À titre d'exemple, l'entretien régulier des systèmes d'alimentation et d'évacuation d'eau, ainsi que des infrastructures d'étanchéité de la toiture et des terrasses, servira efficacement la copropriété en prévenant les fuites d'eau. Par ailleurs, les tuyaux qui passent à proximité de l'air extérieur doivent être protégés, afin d'éviter les risques de formation de bouchons de glace l'hiver.

Dans les parties privatives

Voici quelques conseils pratiques pour prévenir les dégâts d'eau :

- Remplacez votre chauffe-eau avant la fin de sa durée de vie utile;
- Ne quittez jamais votre domicile en laissant une fenêtre entrouverte;
- Évitez de faire fonctionner la laveuse à linge ou le lave-vaisselle pendant votre absence, même pendant une courte durée;
- Fermez les arrivées d'eau en cas d'absences prolongées;
- Vérifiez régulièrement la bonne étanchéité des fenêtres;
- Surveillez l'état des joints autour des sanitaires (ex. : baignoire et douche);
- Entretenez les installations d'arrivée d'eau, y compris les robinets d'arrêt des installations;
- Faites installer un détecteur d'eau et une alarme de débordement, laquelle actionnera la fermeture des vannes d'arrivée d'eau en cas de problème;
- Soyez vigilant si des travaux de plomberie sont engagés; ne quittez pas la pièce tant que la zone n'est pas suffisamment sécurisée.

La gestion du sinistre

Lorsqu'un dégât d'eau provient des parties communes, tout syndicat de copropriétaires doit prendre les mesures urgentes appropriées. Il faudra tarir la source des dommages, autant que possible, et passer ensuite aux autres étapes les plus pressantes.

Il faut déclarer immédiatement le sinistre aux compagnies d'assurances, à savoir celles du syndicat et des copropriétaires concernés. Et une fois que les experts en sinistre ont terminé leur travail, il importe de retenir les services d'un entrepreneur pour faire les réparations qui s'imposent.

Les couvertures d'assurance

Bien souvent, plusieurs acteurs sont impliqués lors d'un sinistre, soit le copropriétaire occupant, le locataire, le copropriétaire bailleur et le syndicat. En principe, il y a autant d'assurances que d'acteurs. Pour l'essentiel, lorsqu'un dégât d'eau occasionne des dommages aux parties communes ou privatives, c'est l'assureur du syndicat de copropriétaires qui est le premier des assureurs à se charger des dommages. Il appartient au syndicat de souscrire une assurance pour couvrir les parties communes et privatives, à l'exclusion des améliorations

qui ont été apportées à ces dernières. L'assureur versera alors une indemnité qui correspond au montant des dommages, déduction faite de la franchise. Le montant de cette franchise est assumé par le fonds d'autoassurance, ou réparti entre les copropriétaires, selon la quote-part que chacun détient dans l'immeuble. Rappelons que les copropriétaires doivent assurer leurs biens meubles, leur responsabilité civile et les améliorations apportées à leur partie privative.

Pourquoi les dégâts d'eau pourraient-ils devenir une dépense considérable pour la copropriété?

Si les assurances couvrent les réparations, la copropriété doit néanmoins payer une franchise, sans compter une majoration de prime qui pourrait s'ensuivre. Il arrive même, dans certains cas, que l'assureur mette fin au contrat d'assurance, moyennant un préavis, estimant que la copropriété a trop souvent réclaté d'indemnités à la suite d'un sinistre. La copropriété devra alors trouver un nouvel assureur, lequel percevra très probablement une prime d'assurances plus élevée.



Bon à savoir!

Il existe différentes options pour réduire les risques d'être victime d'un dégât d'eau. L'une des façons d'y parvenir consiste à miser sur la prévention. En cette matière, quelques entreprises offrent des produits tout aussi ingénieux les uns que les autres, afin de contribuer à l'éradication des dégâts d'eau, encore qu'il soit impossible de les éliminer complètement.



À retenir:

Sachez que les polices d'assurance ne couvrent pas tous les sinistres. Elles comportent des exclusions. À titre d'exemple, certains assureurs ne remboursent pas les dommages découlant d'un « défaut de réparation » ou d'un « défaut d'entretien caractérisé et connu de l'assuré ».



Attention!

Il est impératif de lire les dispositions relatives aux « exclusions de la garantie » du chapitre *Dommages aux biens*, qui se trouvent dans la police d'assurance du syndicat. Tous les dégâts causés par les eaux ne sont pas garantis par les contrats d'assurance, notamment les refoulements d'égoût.



Démarches utiles pour prévenir les sinistres

Comme le dit un dicton populaire : *Mieux vaut prévenir que guérir!* Cela est particulièrement vrai en matière d'assurance. La multiplication des sinistres n'est pas sans conséquence à long terme. Elle génère une augmentation des primes et des franchises. Certains assureurs se retirent même du marché, laissant peu d'acteurs, sans réelle concurrence. Il est donc primordial que tant les copropriétaires que les copropriétés fassent tout en leur possible pour prévenir les sinistres. Pour un syndicat de copropriétaires, cela signifie :

- De mettre en place un programme d'entretien préventif du bâtiment et de ses éléments d'équipement;
- De constituer un fonds de prévoyance adéquat;
- De faire respecter le Règlement de l'immeuble lorsqu'il interdit le transport ou l'entreposage d'appareils ou de matières dangereuses, tels un barbecue, une bonbonne de gaz, etc.;
- D'installer des systèmes d'alarme ou de détection des actes de vandalisme ou incendie;
- D'exiger des copropriétaires qu'ils entretiennent régulièrement leurs équipements et notamment les chauffe-eau, source fréquente de sinistre.

Le fiduciaire d'assurance et la perte importante

Si votre copropriété subit une « perte importante » à la suite d'un sinistre, vous devrez obligatoirement faire appel aux services d'un fiduciaire d'assurance, en vertu de l'article 1075 du *Code civil du Québec*. Cet article stipule que « l'indemnité due au syndicat à la suite d'une perte importante est, malgré l'article 2494, versée au fiduciaire nommé dans l'acte constitutif de la déclaration de copropriété ou, à défaut, désigné par le syndicat. »

Le fiduciaire d'assurance est une personne clé. Son rôle consiste à gérer les indemnités versées par l'assureur. Il veille à ce que l'argent disponible soit bel et bien utilisé pour procéder à « la réparation ou à la reconstruction de l'immeuble ». Somme toute, les intérêts des copropriétaires et de leurs créanciers hypothécaires sont protégés. En effet, ceux-ci ont tout avantage à ce que l'immeuble soit remis en état, voire reconstruit.

Qu'est-ce qu'une « perte importante »?

Il s'agit d'une perte menant à une indemnisation élevée, à la suite d'un sinistre affectant une large portion de l'immeuble. La plupart des déclarations de copropriété publiées après le 1^{er} janvier 1994, date d'entrée en vigueur du nouveau *Code civil du Québec*, précisent (généralement) qu'entre 10 % et 25 % de dommages causés à un immeuble constituent une « perte importante ».

La désignation d'un fiduciaire

À moins que la déclaration de copropriété (acte constitutif) ne prévoie déjà la nomination d'un fiduciaire, il revient habituellement au conseil d'administration d'en désigner un. En outre, il n'a pas à convoquer une assemblée de copropriétaires pour prendre cette décision.

Bien choisir son fiduciaire

Avant de choisir le fiduciaire qui devrait normalement veiller à vos intérêts, assurez-vous qu'il est qualifié, détenteur d'une assurance responsabilité professionnelle et qu'il s'entoure de professionnels du bâtiment (ex. : ingénieurs et architectes). Si la personne mandatée est membre d'un ordre professionnel, vérifiez quand même si sa couverture d'assurance s'applique aux actes propres à un fiduciaire d'assurance.

Ce fiduciaire doit connaître le fonctionnement d'une copropriété, plus particulièrement son cadre législatif. La loi impose qu'il soit une « personne pleinement capable de l'exercice de ses droits civils », ou une « personne morale autorisée par la Loi ».

Par ailleurs, il lui faut faire preuve d'une grande probité dans l'exercice de ses fonctions, par exemple ne pas être en conflit d'intérêts avec certains copropriétaires vivant dans l'immeuble, l'assureur ou les professionnels en bâtiment qui participeront à le réparer ou à le reconstruire. Un avocat ou un notaire dont l'expertise en copropriété est reconnue répond à ces critères.



Bon à savoir!

Le fiduciaire d'assurance doit avoir une bonne connaissance du droit de la copropriété. Il lui faut aussi être indépendant des parties impliquées. À cet égard, un avocat ou un notaire dont l'expertise en copropriété est reconnue représente un bon choix.



À retenir:

La mission du fiduciaire est très complexe. Elle nécessite une bonne connaissance du droit de la copropriété et doit être exécutée avec sérieux et professionnalisme. À défaut d'observer les énoncés précités, plusieurs copropriétaires pourraient en payer le prix fort.



Attention!

Certains organismes proposent les services d'un fiduciaire gratuitement. En réalité, il n'est gratuit qu'au moment de sa nomination. Une rémunération peut être exigée dès que ce dernier intervient après un sinistre. Donc, gare aux publicités trompeuses!

On ne « s'improvise » pas fiduciaire

Malheureusement, certaines personnes s'improvisent fiduciaires d'assurance. Dans les faits, elles n'ont pas les compétences requises pour pouvoir prétendre assumer ce titre. Pire encore, bien souvent, ces personnes ne sont pas membres d'un ordre professionnel et pourraient ne pas être couvertes par une assurance responsabilité professionnelle. En pareille situation, si le fiduciaire détourne des fonds ou fait un mauvais usage des indemnités dont il a la charge, votre syndicat risquerait d'éprouver de sérieuses difficultés à se faire rembourser ou indemniser. De plus, rappelez-vous qu'une fois qu'il a versé l'indemnité au fiduciaire désigné par le syndicat, l'assureur se décharge de toute responsabilité quant à la suite des choses.

Une lourde responsabilité

La crédibilité du fiduciaire est tributaire d'une foule d'aspects, par exemple son rôle au regard des travaux eux-mêmes, afin de restituer l'immeuble dans son état d'origine. À ce chapitre, il lui faut vérifier que l'entrepreneur détient une licence délivrée par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), paie ses cotisations à la Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail (CNESST), ainsi qu'à la Commission de la construction du Québec (CCQ).

Il doit également retenir les services d'un entrepreneur compétent, autrement il se pourrait qu'une fois rénové ou reconstruit, l'immeuble soit affecté par des vices de conception ou de construction. Autre volet important dont un fiduciaire a la responsabilité : s'assurer que l'entrepreneur paie les sommes qui sont dues aux sous-traitants. Dans le cas contraire, les risques d'inscription d'une hypothèque légale de la construction sur l'immeuble sont très élevés. La loi autorise toute personne ayant « participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble » à publier une telle hypothèque.

Mettre fin à la copropriété

Dans un autre ordre d'idées, si les copropriétaires désirent mettre fin à la copropriété, à la suite d'un sinistre, en raison d'une perte importante ou encore totale de l'immeuble, le fiduciaire doit d'abord redistribuer l'argent aux créanciers prioritaires et hypothécaires. Pour ce faire, il doit suivre les règles de l'article 2497 du *Code civil du Québec*. Les sommes restantes sont transférées au liquidateur du syndicat, qui les remet aux copropriétaires en s'appuyant, dans ses calculs de remboursement, sur la valeur relative de leur fraction.



**VOTRE SPÉCIALISTE INDÉPENDANT
DE L'ASSURANCE COPROPRIÉTÉ**

514 374-9944 POSTE 229
INFO@GAUDREAUASSURANCES.COM
GAUDREAUASSURANCES.COM

Gaudreau 
Assurances
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES
ET SERVICES FINANCIERS

Recours contre un copropriétaire responsable d'un sinistre



Une baignoire ou un lave-linge qui déborde dans l'appartement du dessous, un chauffe-eau qui rend l'âme et qui se déverse sur six étages : les sinistres impliquant la responsabilité civile d'un copropriétaire sont nombreux en copropriété. Et ils coûtent cher! Raison pour laquelle le montant des primes et des franchises d'assurance a augmenté considérablement au cours des dernières années. Pire encore, certains assureurs ne veulent plus assurer les copropriétés, par le fait d'un taux de sinistralité devenu hors de contrôle. Cette situation est directement liée à l'assureur du syndicat, qui est presque toujours appelé à couvrir un sinistre, lorsque des dommages ont été causés aux parties communes et privées. Si bien que la question à savoir qui en est le responsable se pose. Il faut également connaître le droit applicable à l'égard du fautif. D'autres considérations touchent tant l'assureur du syndicat que des copropriétaires concernés, afin de déterminer qui paiera quoi.

La présomption de faute établie par l'article 1465 du *Code civil du Québec*

En principe, le copropriétaire est responsable d'un sinistre provenant de sa partie privative. L'article 1465 du *Code civil du Québec* stipule que : « Le gardien d'un bien est tenu de réparer le préjudice causé par le fait autonome de celui-ci, à moins qu'il prouve n'avoir commis aucune faute. » La jurisprudence a déjà eu l'occasion d'appliquer cet article à certains copropriétaires, par exemple en raison du débordement d'un lave-linge, du bris d'un robinet du bain ou d'une base de douche. Mais depuis lors, une certaine jurisprudence a exclu (en copropriété divise) la mise en œuvre de ce régime de responsabilité civile.

Le régime de responsabilité contractuelle

La relation entre le syndicat et les copropriétaires est, d'abord et avant tout, une relation dite contractuelle. En ce sens, la déclaration de copropriété doit être

assimilée à un contrat d'adhésion. Là-dessus, l'article 1062 du *Code civil du Québec* prévoit que : « La déclaration de copropriété lie les copropriétaires, leurs ayants cause et les personnes qui l'ont signée et produit ses effets envers eux, à compter de son inscription. »

La déclaration de copropriété

Les déclarations de copropriété renferment, généralement, une clause qui tient tout copropriétaire responsable (à l'égard des autres copropriétaires et du syndicat) des dommages causés par sa faute ou sa négligence, par le fait d'un bien dont il est légalement responsable. Les tribunaux ont reconnu par le passé que les copropriétaires assument ainsi, contractuellement, la responsabilité des dommages causés par le fait des biens sous leur responsabilité, sans égard à quelque faute ou négligence de leur part.

Agir avec prudence et diligence

Par ailleurs, le comportement inadéquat d'un copropriétaire au regard du maintien des parties privatives et des parties communes à usage restreint peut, dans certaines circonstances, engager sa responsabilité civile. À cet égard, l'article 1458 du *Code civil du Québec* prévoit ce qui suit :

« Toute personne a le devoir d'honorer les engagements qu'elle a contractés. Elle est, lorsqu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice, corporel, moral ou matériel, qu'elle cause à son cocontractant et tenue de réparer ce préjudice; ni elle ni le cocontractant ne peuvent alors se soustraire à l'application des règles du régime contractuel de responsabilité pour opter en faveur de règles qui leur seraient plus profitables. »

Ce comportement doit être qualifié de fautif lorsqu'il ne s'agit pas d'un comportement raisonnablement prudent et diligent, à la lumière de l'ensemble des circonstances observées. C'est ainsi que la responsabilité civile d'une copropriétaire a été retenue par la Cour du Québec – Division des petites créances, en janvier 2019, pour avoir laissé s'accumuler une grande quantité de neige (environ cinq pieds à certains endroits) sur son balcon. Dans cette décision, la déclaration de copropriété prévoyait une obligation, pour tous les copropriétaires, d'assurer le déneigement de leur balcon, même si celui-ci était une partie commune à usage restreint.

Par ailleurs, un copropriétaire a déjà été reconnu responsable du bris du réservoir d'un sanitaire (toilette) situé dans sa partie privative. Le tribunal a conclu que le copropriétaire devait assumer les conséquences pécuniaires des dommages causés au syndicat, c'est-à-dire le montant de la franchise de la police d'assurance, et ce, par le fait des prescriptions de la déclaration de copropriété.

La loi nouvelle

Le second alinéa de l'article 1074.1 du *Code civil du Québec*, qui est entré en vigueur le 13 décembre 2018, prévoit que :

« Le syndicat qui ne se prévaut pas d'une assurance ne peut poursuivre les personnes suivantes pour les dommages pour lesquels, autrement, il aurait été indemnisé par cette assurance :

1. Un copropriétaire;
2. Une personne qui fait partie de la maison d'un copropriétaire;
3. Une personne pour qui le syndicat doit souscrire une assurance en couvrant la responsabilité. »

Profitez de notre produit d'assurance pour les syndicats de copropriété



Tous les immeubles en copropriété répondant à nos critères de sélection bénéficient d'un produit multirisque de qualité.

Quelques-unes de nos garanties et protections vedettes :

- Valeur à neuf sur bâtiment et contenu
- Aucune règle proportionnelle
- Frais de déblai
- Frais communautaires
- Bris des équipements

Et bien d'autres protections facultatives



Christian Tardif
Agent en assurance
de dommages

Assurance Christian Tardif inc.

1 888 583-1898

AssuranceChristianTardif.com
christian.tardif@ssq.ca

Isabelle Desormeaux
Agente en assurance
de dommages

Assurances Accès Général inc.

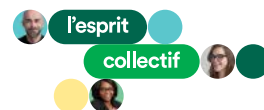
1 866 666-1155

AssuranceIsabelleDesormeaux.com
isabelle.desormeaux@ssq.ca



Distributeurs autorisés de

SSQ
assurance



63505

Est-ce que cela signifie que, dorénavant, le syndicat ne peut plus poursuivre le copropriétaire responsable d'un sinistre? Non, car à tout le moins, il serait en droit de lui réclamer le montant de la franchise. À cet égard, l'article 1074.2 du *Code civil du Québec*, qui est également entré en vigueur le 13 décembre 2018, énonce ce qui suit :

« Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels 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. »

À titre d'exemple, si la franchise s'élève à 5 000 \$, et que les travaux coûtent 8 000 \$, le syndicat pourra récupérer 5 000 \$ du copropriétaire fautif. Par ailleurs, il ne faut pas confondre « les dommages pour lesquels, autrement, le syndicat aurait été indemnisé par son assureur » (1074.1 du *Code civil du Québec*) avec les dommages pour lesquels il n'aurait pas pu l'être. Autre exemple pour appuyer cet énoncé : un copropriétaire pourrait avoir causé des dommages, au fil des ans, à la suite d'un manque d'entretien des joints d'étanchéité de sa douche. Comme il s'agit d'un dommage graduel qui ne résulte pas d'un accident ou d'un autre risque assurable, l'assureur sera justifié de ne pas indemniser, si bien que le syndicat conservera ses recours en responsabilité contre le copropriétaire fautif.

Recours du syndicat contre le copropriétaire fautif

Le droit du syndicat d'être indemnisé, pour le montant qu'il a dû payer en raison de la franchise, doit dorénavant être justifié par une preuve démontrant la faute du copropriétaire responsable du sinistre, par exemple le manque d'entretien de sa partie privative. Il faut comprendre qu'il en détient un certain contrôle, par exemple sur le chauffe-eau, la robinetterie ou le sanitaire. En ce qui concerne la plomberie qui se trouve derrière les murs, il est bien souvent difficile, pour un syndicat, de prouver que le copropriétaire a commis une faute. Sauf si ce tuyau a été sectionné dans sa partie privative à l'occasion de travaux de rénovation, pour ne citer que cet exemple.

Recours du syndicat contre l'assureur du copropriétaire fautif

Rappelons qu'en copropriété, plusieurs assurances coexistent : chaque occupant de l'appartement, qu'il soit propriétaire ou locataire, est habituellement assuré en responsabilité civile. Même si l'assureur du copropriétaire fautif n'a pas de lien contractuel avec la copropriété, il pourrait être poursuivi par le syndicat en tant qu'assureur du copropriétaire, en vertu de l'article 2501 du *Code civil du Québec*, qui se lit comme suit : « Le tiers lésé peut faire valoir son droit d'action contre l'assuré ou l'assureur ou contre l'un et l'autre. »

Moyen de défense du copropriétaire fautif

Un copropriétaire pourrait invoquer que le syndicat a souscrit une assurance dont la franchise est déraisonnable, et qu'il n'a pas à en subir le préjudice. Rappelons que les copropriétaires doivent être considérés comme les bénéficiaires de l'assurance souscrite par le syndicat, puisqu'ils en paient les primes à même leurs charges communes.



Bon à savoir!

Pour un sinistre survenu depuis le 13 décembre 2018, un syndicat de copropriétaires ne peut plus se fonder sur la présomption de faute stipulée par la déclaration de copropriété ou l'article 1465 du *Code civil du Québec*, afin d'établir la responsabilité d'un copropriétaire.



À retenir:

Les syndicats de copropriétaires ont tout intérêt à obliger les copropriétaires à faire installer dans leur partie privative un système de protection contre les fuites d'eau et à mettre en place des inspections obligatoires de tous les appareils de robinetterie et des chauffe-eau.



Attention!

Le recours du syndicat contre un copropriétaire fautif doit, en règle générale, être précédé d'une mise en demeure. À défaut de le faire, ou advenant son envoi tardif au destinataire, le syndicat pourrait voir son recours débouté.



DUBÉ • COOKE • PEDICELLI
CRÉNEAU
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

Programme d'assurance spécialisé pour les syndicats de copropriété

Nous gérons les dommages de nos clients même lorsqu'ils sont sous la franchise. Nous aidons à la gestion et la prévention des risques. Notre programme inclut également une assurance responsabilité civile pour les officiers d'assemblés ainsi que pour les gestionnaires de copropriété.

Contactez notre courtier attitré
aux syndicats de copropriété

Chantal Chartrand

1-819-425-5811, poste 2517

Sans frais: 1-844-425-5811

dcpacreneau.ca



**L'ADOPTION DU PROJET DE LOI 141
APPORTE DE NOMBREUX
BOULEVERSEMENTS EN MATIÈRE D'ASSURANCE
POUR LES SYNDICATS DE COPROPRIÉTAIRES.**

**POUR FAIRE FACE À CES CHANGEMENTS, DE GRANDPRÉ JOLI-COEUR
EST LÀ POUR VOUS ACCOMPAGNER**

***Formation Tout sur l'assurance condo
Fiduciaire aux fins d'assurance
Forfait Description des parties privatives
Mise à jour de la déclaration de copropriété***

Notre équipe, composée de professionnels expérimentés en droit de la copropriété,
saura vous conseiller selon vos besoins.



DE GRANDPRÉ JOLI-COEUR
S.E.N.C.R.L.
avocats-notaires

Pour en savoir plus contactez-nous au **514 287-9535** ou sur
www.djclegal.com