L’assurance en copropriété



La police d'assurance souscrite au nom et pour le compte d'un syndicat de copropriétaires doit comporter des garanties dont certaines sont imposées par la loi alors que d'autres le sont par le biais de la déclaration de copropriété ou sont simplement généralement recommandées.

On peut classer ces différentes garanties en quatre catégories, à savoir :

- l'assurance de biens;
- l'assurance responsabilité civile du syndicat;
- l'assurance responsabilité civile des administrateurs et autres dirigeants;
- les couvertures ou garanties complémentaires.

L’assurance en copropriété

L'industrie de l'assurance offre aux syndicats de copropriétés des garanties complémentaires très nombreuses et très variées pouvant nous être particulièrement utiles.

ASSURANCE POUR LES HONORAIRES DU FIDUCIAIRE

En cas de perte importante , la nomination d'un fiduciaire est requise. Les honoraires et autres frais du fiduciaire pour l'exécution d'un tel mandat peuvent être considérables. Or, ceux-ci ne font pas partie de l'indemnité de base versée par l'assureur.

Il est donc avantageux que le contrat d'assurance du syndicat prenne en charge les honoraires dus au fiduciaire lorsque sa nomination est requise.

L’assurance en copropriété

ASSURANCE POUR LES FRAIS DE CHARGES COMMUNES IMPAYÉES

Dans certains cas, notamment lorsque le bâtiment est particulièrement sinistré, les copropriétaires peuvent être enclins à ne plus payer les charges de copropriété, dès lors qu'ils n'ont plus la contrepartie de ces charges, à savoir la pleine jouissance des parties communes et privatives et les services communs. Le syndicat peut dans ce cas se retrouver en difficulté financière, voire en situation d'insolvabilité.

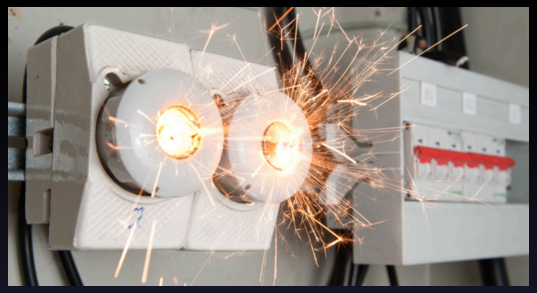
Certains assureurs offrent une garantie spécifique pour ce genre de situation, lorsque les charges impayées résultent d'un sinistre lui-même couvert au titre des garanties obligatoires.



L’assurance en copropriété

ASSURANCE POUR LES BRIS D’ÉQUIPEMENTS

Cette assurance offre une protection contre les dommages causés par les défaillances accidentelles et soudaines des équipements qui ne sont pas protégés d'office par la couverture d'assurance de biens.



Cette protection couvre notamment:

- les dommages occasionnés par un arc électrique;
- une panne électrique;
- une explosion imputable à la pression et par la force centrifuge;
- les dégâts par l'eau de climatisation et de réfrigération, incluant les systèmes de chauffage.

L’assurance en copropriété

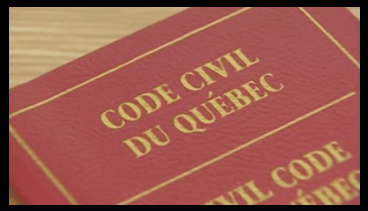
ASSURANCE POUR LES BRIS D’ÉQUIPEMENTS

Les types d'équipements généralement couverts :

- les systèmes de climatisation avec leurs moteurs, compresseurs et tuyauteries;
- les panneaux électriques, fils, transformateurs;
- les appareils sous pression (par ex.chaudière) , mécaniques et électriques;
- les appareils électroniques utilisés uniquement pour faire fonctionner un ou plusieurs appareils assurés.



L’assurance en copropriété



L'article 1039 du *Code civil du Québec* précise que le syndicat de la copropriété doit voir

« . . . à la conservation de l'immeuble, à l'entretien et à l'administration des parties communes, à la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi qu’à toutes les opérations d'intérêt commun.»

Selon cet article du code civil, quelque soit l’origine et la nature du sinistre, c’est le syndicat qui prend en charge toutes les réparations liées au sinistre.

L’assurance en copropriété



L’article 2470, al. 1 du *Code civil du Québec* est très clair à l'effet que l'assuré doit déclarer un sinistre à son assureur, s'il entre dans le cadre des garanties prévues au contrat:

« L'assuré doit déclarer à l'assureur tout sinistre de nature à mettre en jeu la garantie, dès qu'il en a eu connaissance (…) »

L'assureur pourrait être justifié de nier la couverture si le syndicat ne l'informait pas d'un ou de plusieurs sinistres ayant affecté l'immeuble.

L’assurance en copropriété

Plusieurs administrateurs de syndicat de copropriétés pensent ne pas avoir à déclarer le sinistre soit parce qu'ils estiment que l'importance de celui-ci est inférieure à la franchise stipulée à la police d'assurance, soit parce qu'ils estiment que le syndicat n'en est pas responsable.



Un sinistre peut s'avérer bien plus onéreux que ce qui fut estimé au départ et il peut être quelques fois difficile de trouver l’origine exacte du sinistre.



C'est particulièrement le cas lorsque le sinistre a été mis de côté pendant plusieurs semaines ou mois, soit durant le temps des discussions entre les parties.

L’assurance en copropriété

Une autre disposition dont il faut tenir compte en tant que syndicat de copropriétés est celle prévue à la fin de l'alinéa premier de l'article 2470 du *Code civil du Québec.* Il y est précisé que

« . . . *tout intéressé peut faire cette déclaration* ».

Ce texte permet donc à tout copropriétaire de faire une déclaration à la place du syndicat. Cette précision est particulièrement utile pour les copropriétaires qui sont confrontés à la réticence des administrateurs du syndicat de déclarer un sinistre.

À noter qu’une déclaration de sinistre faite par un copropriétaire au lieu du syndicat pour un sinistre couvert par la police d’assurance du syndicat,

ne pourrait être refusée.



L’assurance en copropriété



Une fois la déclaration de sinistre effectuée, l'assureur du syndicat voudra examiner les lieux en désignant, à cet égard, un expert en sinistre.

Les administrateurs doivent collaborer avec ce dernier.
Ils doivent être prêts à le rencontrer et disposer de tous les documents nécessaires afin de répondre promptement à ses questions, afin d'accélérer le traitement du sinistre.

L’assurance en copropriété



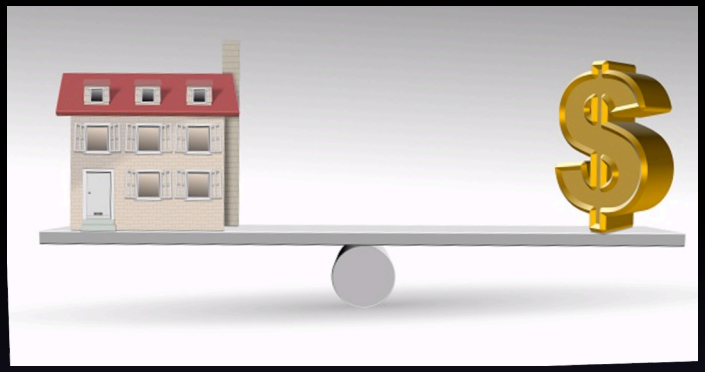
Les administrateurs du syndicat
ne doivent entreprendre aucun travaux ou action que ce soit sans l'accord de l'assureur
et, en particulier, faire des travaux avant que les dommages aient pu être examinés.

En revanche,
ils doivent prendre toutes les mesures nécessaires pour éviter l'aggravation des dommages,
après en avoir avisé l'assureur .




Tuck Tape
16773

L’assurance en copropriété



L'évaluation de l'assureur doit obligatoirement correspondre au coût de reconstruction.

L'indemnité versée par un l’assureur à son assuré doit replacer ce dernier dans la situation où il se trouvait avant le sinistre.
Le sinistre ne doit pas avoir pour effet d'enrichir l'assuré ni de l'appauvrir une fois l'indemnisation versée .

L'article 2473 du *Code civil du Québec* prévoit ceci:
« L'assureur est tenu de payer l'indemnité dans les 60 jours suivant la réception de la déclaration de sinistre ou, s'il en a fait la demande, des renseignements pertinents et des pièces justificatives. »

L’assurance en copropriété



Toutefois, si l'assureur peut considérer que la déclaration de sinistre n'est pas suffisamment complète , notamment parce qu'il manque des renseignements ou des pièces justificatives.

Il pourrait alors solliciter des renseignements ou des documents complémentaires, faisant alors courir un nouveau délai de 60 jours pour prendre position et procéder au versement de l'indemnité, le cas échéant.



L’assurance en copropriété



Le premier alinéa du nouvel article 1074.2 du *Code civil du Québec*, entré en vigueur le 13 décembre 2018, prévoit ce qui suit en ce qui a trait à la franchise d'assurance :

« 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 (…) »

Ces charges communes se répartissent entre tous les copropriétaires, en proportion de la valeur relative de leur fraction, même pour ceux qui n'ont subi aucun dommage dans leur unité.

L’assurance en copropriété

Prenons l'exemple d'un dégât d'eau provenant des parties communes de l'immeuble et causant des dommages dans une partie privative.
En pareil cas, si la police d'assurance du syndicat prévoit une franchise et qu'elle est appliquée , le syndicat devra compenser la différence et assumer la portion non prise en charge.

Il est exclu de réclamer le remboursement de cette franchise au copropriétaire victime du dégât, qui sera bénéficiaire des travaux.





L’assurance en copropriété

Qu’en est-il si le sinistre origine d’une partie privative ?

La responsabilité civile du copropriétaire est un sujet qui a généré de nombreux litiges, depuis que la copropriété suscite un engouement massif au Québec.

C’est pourquoi, l'indemnisation en assurances responsabilité civile du copropriétaire est, dans l'état actuel des choses , une préoccupation importante pour tout syndicat de copropriétaires et n’est pas toujours évidente à comprendre..



L’assurance en copropriété

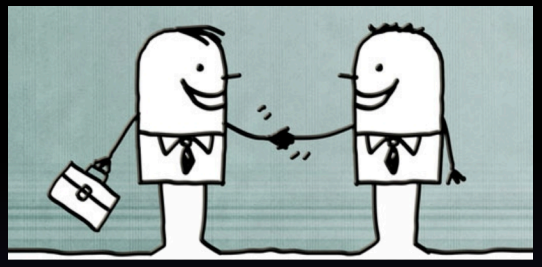


La réforme du *Code civil* a remodelé les règles de la responsabilité civile en définissant deux types de responsabilité reposant tous les deux sur la notion de “faute” :

- celle dite « **extracontractuelle** », qui résulte de faits et gestes (ou omissions) d'une personne en l'absence d'un contrat;
- celle dite « **contractuelle** », découlant du défaut d'honorer des engagements pris en vertu d'un contrat.

Un comportement est 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.

L’assurance en copropriété



Les tribunaux ont reconnu que la relation entre le syndicat et les copropriétaires est, d'abord et avant tout, une relation dite « contractuelle ».

En quelque sorte, cela signifie que le copropriétaire est responsable des dommages causés par le fait des biens sous sa responsabilité

sans égard à quelque faute ou négligence de sa part.

En ce sens, la déclaration de copropriété doit être assimilée à un contrat d'adhésion.

L'article 1062 du *Code civil du Québec* prévoit d'ailleurs 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. »

L’assurance en copropriété

À titre d’exemple, rappelons certains articles de notre déclaration de copropriété qui prévoient des dispositions visant à limiter les sinistres.

Article 98, alinéa 1.1.4

«Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres copropriétaires et du syndicat, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celles d'un de ses invités ou par le fait d'un bien dont il sera légalement responsable. Ainsi, tout copropriétaire qui causera un dommage aux parties communes ou à une autre partie privative devra rembourser au syndicat ou au copropriétaire concerné toute somme qu'il pourrait être appelé à payer par suite de ce dommage, notamment, la somme représentant toute franchise d'assurance.»



L’assurance en copropriété

Article 98, alinéa 1.1.9

«Aucun copropriétaire ne devra utiliser ou permettre que soit utilisé ou apporté dans les parties privatives ou communes de l'immeuble, des liquides inflammables, sauf de l'éthanol (essence, kérosène, naphte, gaz propane, etc.) ou des matières explosives ou dangereuses, sans avoir préalablement, dans chaque cas, obtenu la permission écrite du conseil d'administration.

Nonobstant ce qui précède, les bonbonnes de gaz propane et l'éthanol seront permises sur les balcons des parties privatives.»

L’assurance en copropriété



En matière de copropriété divise, les tribunaux n'ont pas toujours adopté une position homogène face à des litiges qui recherche la responsabilité de copropriétaires.

Dans le contexte législatif et jurisprudentiel où il est accepté que la responsabilité entre le syndicat et les copropriétaires est de nature contractuelle, **le projet de loi 141** a introduit de nouvelles dispositions prévues à l'article 1074.2 du *Code civil du Québec* :

« 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.»

L’assurance en copropriété



Dans une décision rendue en janvier 2019, cette disposition a été interprétée

comme une exigence pour le syndicat de démontrer la faute du copropriétaire.

Une autre décision faisant jurisprudence, en mars 2019, réaffirme le droit du syndicat de recouvrer le montant de la franchise d'un copropriétaire fautif,

pourvu que la faute de ce dernier soit prouvée.

Il s'agissait ici d'un sinistre résultant d'un robinet de douche défectueux, où la responsabilité du copropriétaire fautif a été reconnue, voire admise par celui-ci.

L’assurance en copropriété

Plusieurs assureurs en responsabilité civile des copropriétaires de même que le *Bureau d'assurance du Canada* (BAC) énonçaient que l'expression «copropriétaire fautif» réfère à la notion de faute, telle que décrite aux articles 1457 et 1458 du *Code civil du Québec* et que le seul fait qu'un dommage survienne dans une unité privative ne faisait pas de ce copropriétaire un « fautif ».



En d'autres mots,

le syndicat doit prouver qu'il y a eu négligence de la part du copropriétaire,

et ce, même si une déclaration de copropriété mentionne le contraire. Depuis lors, ces assureurs refusent d'indemniser le montant de la franchise de l'assurance du syndicat lors d'un sinistre provenant d'une partie privative . À moins que ce même syndicat soit en mesure de prouver la faute directe du copropriétaire de la partie privative concernée.

L’assurance en copropriété



Le ministre des Finances Éric Girard déposait, le 31 octobre 2019, **le projet de loi 41** afin de préciser sa pensée au regard de l'imputabilité des copropriétaires envers leur syndicat.

Ainsi, en modifiant l'article 1074.2 du *Code civil du Québec*,
le législateur réaffirme sa véritable intention qui consiste à interpeller la responsabilité civile des copropriétaires
en les sensibilisant à l'importance d'une meilleure prévention des sinistres en partageant le risque entre un syndicat et les copropriétaires.

L'équilibre entre les intérêts individuels et ceux de la collectivité serait ainsi atteint.



L’assurance en copropriété



Personne ne devrait payer pour la négligence d'un copropriétaire qui omet , par exemple, de remplacer son chauffe-eau en temps opportun. Cette recherche d'équité, sur le plan législatif, est d'autant plus justifiée par

l'obligation légale qu'auront tous les copropriétaires de souscrire une assurance responsabilité civile

en vertu du nouvel article 1064.1 du *Code civil du Québec*


FIN