



Vivre en condo, on assure quoi ?

DEPUIS QUELQUES ANNÉES, la copropriété est devenue un mode d'habitation des plus prisés. Ainsi, quiconque se porte acquéreur d'un condo se doit de bien connaître les mécanismes particuliers des produits d'assurance offerts pour ce type d'habitation afin d'avoir une protection adéquate. Il existe deux types de copropriétés : les copropriétés divisées et indivises. Nous allons parler ici des copropriétés divisées, qui sont de loin les plus répandues.

Mais qu'est-ce qu'un condo ? Quand on achète un appartement en copropriété dans un immeuble qui compte deux ou trois cents unités, on achète une fraction de l'immeuble qui, en fait, appartient à un syndicat de copropriétaires. C'est à ce dernier qu'il incombe de se procurer les protections d'assurance nécessaires pour l'immeuble. Toutes les modalités de fonctionnement du syndicat doivent être spécifiées dans la déclaration de copropriété. On recommande de lire soigneusement ce document avant d'acheter un condo afin de pouvoir faire un choix éclairé.

Le contrat d'assurance sera donc établi au nom du syndicat et couvrira l'immeuble en tant que tel ainsi que toutes les parties communes. En revanche, le propriétaire doit prendre le relais lorsqu'il s'agit d'assurer les modifications qu'il apporte à son unité.

Assurances du syndicat

La responsabilité du syndicat se limite à se procurer l'assurance de biens, l'assurance responsabilité civile du syndicat et l'assurance responsabilité civile des administrateurs.

L'assurance de biens protège la totalité de l'immeuble et doit correspondre à la valeur à neuf du bâtiment. L'article 1073 du *Code civil du Québec** est très clair à ce sujet. Par conséquent, le syndicat doit produire un certificat d'évaluation à jour pour se

Les dégâts d'eau

Ces dernières années, les assureurs ont fait les frais de nombreux dégâts d'eau. Résultat : les primes sont à la hausse. Votre syndicat a donc tout intérêt à se doter d'un programme de prévention incluant, par exemple, le remplacement et la vérification de la toiture et des chauffe-eau. Le syndicat a aussi tout avantage à sensibiliser les copropriétaires en les incitant à la prudence, à prendre des mesures préventives et à mettre en œuvre un plan de gestion.

conformer à cette disposition de la loi.

L'assurance responsabilité civile du syndicat permet de se prémunir contre les dommages causés aux tiers. Par exemple, quiconque glisse sur un escalier mal déneigé en sortant de l'immeuble ou en y entrant peut poursuivre le syndicat pour négligence. Si le syndicat ne détient pas de protection d'assurance pour ce genre d'incident, ce sont les copropriétaires qui devront déboursier.

L'assurance responsabilité civile des administrateurs couvre les fautes commises par les administrateurs. Il suffit parfois qu'un administrateur prenne une décision qui ne plaît pas aux copropriétaires pour que ces derniers décident de le poursuivre personnellement.

Trop d'administrateurs ne connaissent pas les obligations que leur impose la loi. Les administrateurs sont les mandataires du syndicat. À ce titre, ils doivent agir avec prudence, diligence, honnêteté et loyauté, en ne perdant jamais de vue l'intérêt de l'ensemble des copropriétaires.

Un conseil d'administration doit se fonder sur deux grands principes. Il lui incombe :

- ☉ de veiller à la conservation de l'immeuble et de prendre les moyens nécessaires pour y parvenir ;
- ☉ de faire respecter la déclaration de copropriété.

Assurance de votre unité

Tout copropriétaire doit également détenir une assurance pour son unité. Il s'agit d'une protection couvrant les biens meubles et les améliorations locatives apportées à son unité. Souvent, les gens oublient la valeur des améliorations locatives au moment d'évaluer la couverture d'assurance dont ils ont besoin.

* Article 1073 du CCQ

« Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances contre les risques usuels, tels que le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie. Le montant de l'assurance souscrite correspond à la valeur à neuf de l'immeuble. Il doit aussi souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers. »

Un bâtiment neuf

S'il s'agit d'un bâtiment neuf, le syndicat doit, au moment de la livraison par l'entrepreneur, obtenir un rapport sur l'état du bâtiment afin de s'assurer de la conformité et de la qualité des travaux. Il devra ensuite commander une étude du fonds de prévoyance afin de vérifier que les frais de condos sont suffisants pour les réparations et les travaux futurs.

Sachez que si un sinistre survient et que vous avez omis d'ajouter les améliorations locatives à votre assurance, vous serez en mauvaise posture. En effet, c'est votre assurance de copropriétaire qui couvre vos améliorations locatives tandis que l'assurance de biens du syndicat ne sert qu'à remettre le condominium dans son état original. Ainsi, le beau plancher de bambou, la baignoire à remous ou le comptoir en granit que vous avez ajoutés pourraient ne pas être couverts. De plus, votre assurance comprend souvent des garanties connexes, comme l'assurance responsabilité civile pour le copropriétaire ou une couverture d'assurance supplémentaire en cas d'insuffisance de la valeur souscrite par le syndicat.

Insuffisance de la valeur

Parfois, lorsque les aires communes subissent des sinistres, le syndicat prend conscience que le dédommagement versé par l'assureur est insuffisant. Le syndicat peut alors exiger des copropriétaires qu'ils contribuent à la remise en état des parties endommagées qui n'étaient pas couvertes par la police de l'immeuble. On parle alors de répartition. Les polices de copropriété prévoient généralement ce genre de situation et allouent un certain montant à cette fin. Cette disposition englobe également les dommages découlant d'une poursuite en responsabilité civile contre le syndicat.

Pour finir, si vous êtes copropriétaire, en plus d'assurer vos propres biens et votre responsabilité, vous devriez obtenir une copie du contrat d'assurance de votre immeuble afin d'être certain que le syndicat s'est bel et bien procuré les protections nécessaires.

Complexe, dites-vous ? Qu'à cela ne tienne, vous n'avez qu'à consulter votre courtier et vous obtiendrez l'évaluation d'un expert en assurances qui établira vos besoins pour votre copropriété. 📞

Cette chronique vous est offerte par Dale Parizeau Morris Mackenzie, votre courtier d'assurance. Pour en connaître davantage sur le sujet discuté ou pour nous faire parvenir vos suggestions et commentaires, écrivez-nous à redaction@dpmm.ca.