

# RÉFORME DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ

## Animateurs

**Linda Collin, PAA**

*Expert en sinistres*



**Marie Raphaël**

*Courtier assurance de dommages des particuliers*

**Bernard Bousseau, MBA, PAA**

*Courtier assurances de dommages lignes commerciales*



**CondoMARKETING**

# PLAN DE LA PRÉSENTATION

- Registre de la copropriété l'unité de référence
- L'évaluation valeur assurable
- Les risques couverts (syndicat/copropriétaires)
- L'assurance responsabilité des administrateurs
- Le fonds d'auto assurance
- Responsabilité contractuelle et extra contractuelle
- Franchise raisonnable
- La gestion des sinistres
- Période de questions (15 min.)
- Gestion des sinistres ( mise en situation)

# CHANGEMENTS/ POINTS IMPORTANTS

- Registre de la Copropriété art 1070 C .c.Q.
- Fiche descriptive des parties privatives
- Date limite Avril 2021
- Conséquence de ne pas mettre a jour la fiche
- Faire adopter une résolution par l'AGA

# EXEMPLE : UNITÉ DE RÉFÉRENCE

- **Unité de référence v1.01**
- Pour toutes les catégories d'appartements: Les fenêtres et la porte-patio sont double épaisseur, avec moustiquaire extérieur et cadres de fenêtres en métal. Le cadre global est en bois. Les moulures sont en bois
- 1.5" hauteur, peintes en blanc. La tuyauterie est en cuivre. La puissance du panneau électrique est 125 AMP.
- **Unités de catégorie 1 - Appartements #01 + #02 + #04 + #05**
- **#Hall d'entrée**
- Plafonds: Stucco sur béton, recouvert de peinture blanche
- Murs: Gypse 3/4" peint en blanc
- Plancher: Carrés de céramique 13" x 13" ou 4" x 8" ou autre dimension
- Plinthes: Bois 1.5" hauteur, peintes en blanc
- Porte: En bois plein
- **#Garde-robe de chauffe-eau**
- Plafonds: Stucco sur béton, recouvert de peinture blanche
- Murs: Gypse 3/4" peint en blanc
- Plancher: Prélart de vinyle collé
- Plinthes: Vinyle, 4" hauteur
- Luminaire: Ampoule
- Chauffe-eau: 40 gallons, qualité régulière
- Porte: Pliante, en bois, avec poignée en PVC [GRobePortePliante]

# EXEMPLE : UNITÉ DE RÉFÉRENCE

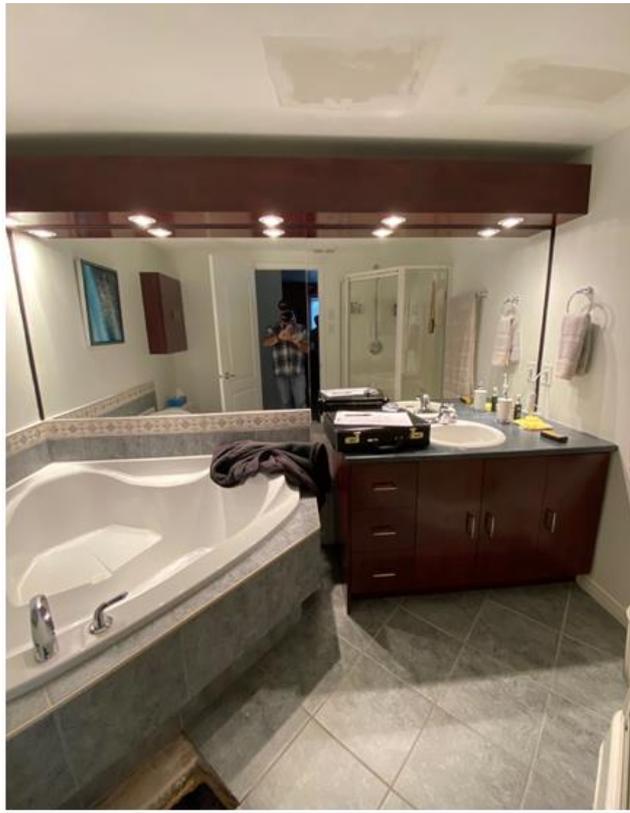
- **#Salon et salle à manger**
- Plafonds: Stucco sur béton, recouvert de peinture blanche
- Murs: Gypse 3/4" peint en blanc
- Plancher: Tapis fibres Coupé ou brossé - 36 oz
- Sous-tapis: Éponge 7/16" - 8 lbs par v.cu.
- Plinthes: Bois 1.5" hauteur, peintes en blanc
- Luminaire: 2 X appliqué mural avec une seule ampoule
- Garde-robe: Gypse 3/4" peint en blanc avec tablette et barre
- Porte de garde-robe: Pliante, en bois, avec poignée en PVC [GRobePortePliante]
- Calorifère: 2 X électrique [Calo]
- Thermostat: Manuel

# EXEMPLE : UNITÉ DE RÉFÉRENCE

- **#Cuisine**
- Plafonds: Stucco sur béton, recouvert de peinture blanche
- Murs: Gypse 3/4" peint en blanc
- Murs autour des comptoirs: Carrés de céramique 6" x 6"
- Plancher: Prélart de vinyle collé
- Plinthes: Vinyle, 4" hauteur
- Luminaire: Appliqué mural avec une seule ampoule
- Armoires fixes: Mélamine, avec poignée en bois sur l'arrête du bas ou du haut, selon le cas [Armoires]
- Quantité d'armoires fixes: 18 panneaux , 4 tiroirs, 1 garde-manger, 1 espace pour lave-vaisselle encastré
- Comptoir: Stratifié
- Évier: Double, en stainless steel
- Robinetterie: Avec poignée unique et pulvérisateur latéral
- Porte: 2 françaises en bois avec lattes, et poignées en PVC [PortesFr]

# EXEMPLE D'UN CONDO RÉNOVÉ

Salle de bain avant : valeur + ou – 8 000\$



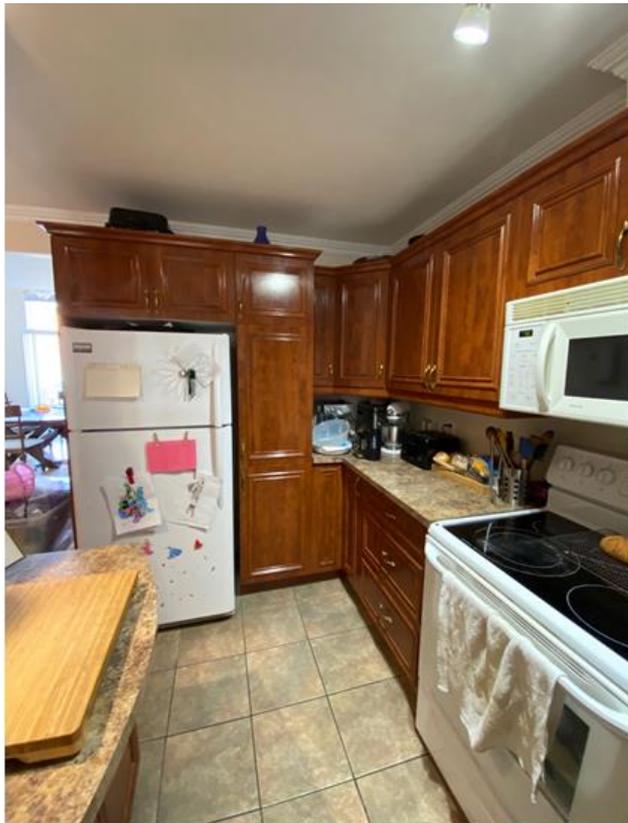
Salle de bain après : valeur 31 000\$



# EXEMPLE D'UN CONDO RÉNOVÉ

Cuisine avant : valeur + ou – 15 000\$

Cuisine après : valeur 50 000\$



# PÉRIODE DE QUESTIONS



# GESTION DES SINISTRES

- Sinistre et absence d'assurance du syndicat
- Sinistre et insuffisance d'assurance du syndicat
- Sinistre subrogation
- Sinistre faute du copropriétaire
- Sinistre sans réclamation à l'assureur

# MISE EN SITUATION #1

REFOULEMENT D'ÉGOUTS EN ABSENCE D'ASSURANCE DU SYNDICAT



# MISE EN SITUATION #1

REFOULEMENT D'ÉGOUTS EN **ABSENCE** D'ASSURANCE DU SYNDICAT

Nombre d'unités :	6
Unités touchées :	2
Montant des dommages :	100 000,00 \$

Contrôler les dommages en séparant les matériaux d'origine et améliorations selon le registre du syndicat. Dans le présent exemple, aucune amélioration au montant des dommages.

Aucune garantie au contrat pour refoulement d'égout.

Dans le cas présent, le syndicat recevra 0 \$ de son assureur pour les réparations. Cette somme sera répartie à chacun des copropriétaires (**touchés et non touchés**) pour la somme de 16 666,66\$ (100 000\$/6).

# MISE EN SITUATION #1

## REFOULEMENT D'ÉGOUTS EN **ABSENCE** D'ASSURANCE DU SYNDICAT

### Règlement



Syndicat	Copropriétaire	Article du Code civil
Les sommes engagées par le syndicat pour la réparation du préjudice doivent être réparties entre <b>tous</b> les copropriétaires.	<p>Les copropriétaires seront indemnisés par leurs assureurs respectifs sous la <i>Garantie complémentaire – répartition <b>pourvu qu'ils aient souscrit la garantie « refoulement d'égout »</b></i>, à concurrence du montant de la garantie, selon la quote-part du copropriétaire.</p> <p>Le copropriétaire doit assumer sa franchise.</p> <p>Considérant qu'il s'agit d'une absence d'assurance du syndicat, la police d'assurance du copropriétaire sera recevable à 90 %.</p> <p>Pour ce cas : 16 666,66\$ X 90 % = 15 000 \$-franchise.</p> <p>Le copropriétaire doit assumer sa franchise.</p>	1074.2

□

# MISE EN SITUATION #1

REFOULEMENT D'ÉGOUTS EN ABSENCE D'ASSURANCE DU SYNDICAT

- *Cette garantie n'est pas applicable à toute répartition qui résulte de l'application d'une franchise*

\*Par contre, certaines compagnies le couvrent tout de même, il faut donc contacter votre courtier.

# MISE EN SITUATION #2

REFOULEMENT D'ÉGOUTS EN INSUFFISANCE D'ASSURANCE DU SYNDICAT



# MISE EN SITUATION #2

REFOULEMENT D'ÉGOUTS EN INSUFFISANCE D'ASSURANCE DU SYNDICAT

Nombre d'unités : 6  
Unités touchées : 2  
Montant des dommages : 100 000,00 \$

Aucune amélioration au montant des dommages.

Limitation contrat pour refoulement d'égout : 50 000,00 \$

Franchise : 5 000,00 \$

Dans le cas présent, le syndicat recevra 50 000,00 \$ de son assureur pour les réparations (100 000\$ - 5 000\$ = 95 000 \$/ limite contrat 50 000\$). La différence de 45 000 \$ est une insuffisance d'assurance et le 5 000 \$ demeure une franchise.

# MISE EN SITUATION #2

## REFOULEMENT D'ÉGOUTS EN INSUFFISANCE D'ASSURANCE DU SYNDICAT

### Règlement

Syndicat	Copropriétaire	Articles du Code civil
<p>1074.3 : La police du syndicat est une assurance de première ligne. Il est important que le syndicat épuise son recours au contrat d'assurance en premier.</p> <p>1074.2 : Le syndicat <b>doit</b> répartir le montant de la franchise et de l'insuffisance d'assurance entre <b>tous</b> les copropriétaires, selon leur quote-part.</p> <p>1075.1 : Aucun recours</p>	<p>Les copropriétaires seront indemnisés par leurs assureurs respectifs sous la <i>Garantie complémentaires – répartition</i> <b>pourvu qu'ils aient souscrit la garantie « refolement d'égout »</b>, à concurrence du montant de la garantie, selon la quote-part du copropriétaire et après déduction de la franchise du syndicat.</p> <p>Le montant de l'insuffisance <math>45\,000\ \\$ / 6 = 7\,500\ \\$</math></p> <p>Considérant qu'il s'agit d'une insuffisance d'assurance du syndicat, la police d'assurance du copropriétaire sera recevable à 100 %.</p> <p>Pour la répartition de la franchise, chacun des copropriétaires devra assumer la somme de 833,33 \$ (5 000,00 \$ / 6), représentant la répartition de la franchise du syndicat.</p> <p>Les copropriétaires pourraient être indemnisés par leur assureur respectif sous la <i>Garantie complémentaire – Répartition</i> si la garantie est applicable pour la réparation résultant de l'application d'une franchise.</p> <p>Le copropriétaire doit assumer sa franchise.</p>	<p>1074.3, 1074.2 et 1075.1</p>

# MISE EN SITUATION #2

REFOULEMENT D'ÉGOUTS EN INSUFFISANCE D'ASSURANCE DU SYNDICAT

- *Cette garantie n'est pas applicable à toute répartition qui résulte de l'application d'une franchise*
  - Par contre, certaines compagnies le couvrent tout de même, il faut donc contacter votre courtier.

# MISE EN SITUATION #3

SINISTRE : SUBROGATION



# MISE EN SITUATION #4

SINISTRE IDENTIFIANT CLAIREMENT LE COPROPRIÉTAIRE FAUTIF



# MISE EN SITUATION #5

SINISTRE : SANS RÉCLAMATION À L'ASSUREUR DU SYNDICAT

## INFILTRATION D'EAU PAR LE TOIT

