

L'Assurance en copropriété

Par Paul-André LeBouthillier
et Richard Lavoie

Avocats

L'assurance en copropriété

- **Les obligations générales du Syndicat en matière d'assurance ?**
- **Comment réagir lors d'un sinistre**
- **La responsabilité des différentes parties**
- **Étude de cas**
- **Conclusion**

Les obligations générales du Syndicat en matière d'assurance

- **1073.** *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 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.

- L'obligation d'assurance de dommages du syndicat est impérative.
- L'obligation d'assurance du syndicat ne s'applique pas à l'assurance des améliorations apportées par le copropriétaire.

Les obligations générales du Syndicat en matière d'assurance

- Procéder à une évaluation de l'immeuble pour déterminer la valeur à neuf de l'ensemble de l'immeuble. Cette évaluation est le seul moyen dont dispose le syndicat pour faire en sorte que l'assurance soit suffisante en cas de sinistre.
- Tenir un registre des améliorations apportées par les copropriétaires afin de savoir ce qui est assuré par le Syndicat et ce qui ne l'est pas
- Avoir une assurance couvrant sa responsabilité civile envers les tiers. Responsabilité des administrateurs

Comment réagir lors d'un sinistre

- **Notion de sinistre, que veut-on dire par un sinistre**

2395. L'assurance de dommages garantit l'assuré contre les conséquences d'un événement pouvant porter atteinte à son patrimoine.

2396. L'assurance de dommages comprend l'assurance de biens, qui a pour objet d'indemniser l'assuré des pertes matérielles qu'il subit, et l'assurance de responsabilité, qui a pour objet de garantir l'assuré contre les conséquences pécuniaires de l'obligation qui peut lui incomber, en raison d'un fait dommageable, de réparer le préjudice causé à autrui.

En résumé, un sinistre au niveau de l'assureur, c'est toute situation qui risque de mettre en branle l'obligation de couverture de l'assureur.

Le rôle du Syndicat et des administrateurs lors d'un sinistre;

- Constatation et évaluation de la situation
- Prendre les mesures d'urgence
- Informer l'assureur
- Prendre les décisions afin de prendre les mesures appropriées
- Établir un partage des responsabilités.

Le rôle du copropriétaire

- Dénoncer le sinistre au Syndicat
- Entretien sa partie privative et les parties communes à usage restreints.
- Collaborer avec le Syndicat

La responsabilité :

- Quelle est la responsabilité du Syndicat lors d'un sinistre
- Quelle est la responsabilité du copropriétaire;
- Quelle est la responsabilité des tiers, soit l'assureur, experts en sinistre ou même les voisins victimes du sinistre
- Trucs afin de protéger le Syndicat et faciliter les recours le cas échéant

Quelle est la responsabilité du Syndicat lors d'un sinistre;

- Le Syndicat est responsable de la conservation de l'immeuble :

1039. 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, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun.

- L'assureur de cette partie privative, sera généralement l'assurance collective du syndicat
- L'assurance d'un copropriétaire couvrira les améliorations apportées aux parties privatives ainsi que les biens meubles du copropriétaire (sous réserve des règles de responsabilité civile)

Quelle est la responsabilité du Syndicat lors d'un sinistre

- L'article [1077 C.c.Q.](#) stipule que le syndicat sera responsable des dommages causés aux copropriétaires ou à des tiers lorsqu'ils résultent d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien des parties communes.
- Présomption de responsabilité qui repose sur le syndicat.

«1077. Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de conception ou de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire.

La déclaration est un contrat qui lie les copropriétaires»

Important de déterminer si l'origine des dommages provient d'une partie commune ou d'une partie privative.

Quelle est la responsabilité du copropriétaire

- Assurer sa partie privative et ses améliorations

L'assurance de responsabilité individuelle doit être suffisante pour couvrir tout recours subrogatoire qu'un assureur pourrait exercer contre un copropriétaire fautif

- Cette police protège aussi le copropriétaire pour les cas où il est responsable d'un dommage à l'immeuble qui n'est pas couvert par une police d'assurance ou fait l'objet d'une franchise
- Le copropriétaire sera donc responsable des dommages causés par sa partie privative. À cet égard et tel que précédemment mentionné, la déclaration de copropriété contient souvent une clause ainsi rédigée :

«Chaque copropriétaire est responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables de ses actes ou de sa négligence et/ou de ses préposés, invités ou membres de sa famille, ou des dommages causés par un bien dont il est légalement responsable.

Quelle est la responsabilité du copropriétaire

- Mitiger son dommage
- Collaborer avec le Syndicat

Quelle est la responsabilité des tiers, soit l'assureur, experts en sinistre ou même les voisins victimes du sinistre

- De manière générale l'assureur se doit de respecter les termes de la police d'assurance.
- Convention d'indemnisation
- Recours subrogatoire
- Règles générales de la responsabilité civile

Trucs afin de protéger le Syndicat et faciliter les recours le cas échéant;

- Avoir une déclaration de copropriété claire sur les aspects de la responsabilité de chacun.
- Avoir les règlements appropriés et les mécanismes pour les appliquer
- Prévoir l'entretien de l'immeuble
- Bref créer la faute

Recours en recouvrement le cas échéant

- **Recours en recouvrement le cas échéant**
- Le Syndicat doit entreprendre un recours en recouvrement, soit contre le copropriétaire, son assureur et/ou un sous-traitant.
- Par exemple un copropriétaire sera responsable si vous êtes capable de prouver qu'il commit une faute. La faute sera variable selon les circonstances et selon la déclaration. Mais attention il y a plusieurs cas où les tribunaux ont rejeté des recours en recouvrement, car le Syndicat n'avait pas prouvé de faute (théorie du fait autonome de la chose)

«1465 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.»

- Que pouvez-vous faire pour empêcher un copropriétaire d'invoquer cet article?
- Vous pouvez invoquer l'article 2501 du C.c.Q. et prendre un recours directement contre un assureur

«2501 Le tiers lésé peut faire valoir son droit d'action contre l'assuré ou l'assureur ou contre l'un et l'autre. Le choix fait par le tiers lésé à cet égard n'emporte pas renonciation à ses autres recours.»

Étude de cas :

- Dégât d'eau
- Nous sommes en présence d'un immeuble de plusieurs étages.
- Chaque unité d'habitation comporte son propre chauffe-eau, qui est situé à l'intérieur de la propriété

Mise en situation :

- La déclaration de copropriété stipule ce qui suit :
- Le chauffe-eau est une partie privative;
- La tuyauterie est considérée comme une partie commune, sauf pour la portion à l'extérieur des murs;
- Le placoplâtre est considéré comme une partie privative de même que tout ce qui se trouve en dessous du plancher de bois ou de céramique de l'unité.
- En ce qui concerne le plafond, la surface cachée du placoplâtre constitue la limite des parties privatives.
- La déclaration prévoit que les chauffe-eau doivent être changés tous les 10 ans.
- La déclaration mentionne qu'un copropriétaire ne sera responsable des ses biens qu'en cas de fraude et/ou d'incendie volontaire.

Étude de cas :

- Dans la situation initiale, le chauffe-eau de l'unité 604 est défectueux et coule, le copropriétaire de l'unité 504 est absent pour l'hiver, car il est en Floride donc il ne constate pas de dégâts à son unité.
- C'est le copropriétaire du 404 qui constate de l'eau sur son plafond qui informe le Syndicat.
- Vous êtes administrateur et vous recevez l'appel du copropriétaire du 404 qui vous relate le problème en panique. Que faire?

Étude de cas :

- **Quel est le premier geste que le Syndicat (CA) se doit de poser?**
 - Trouver la source
 - Fermer l'alimentation en eau

Étude de cas :

- **Donc la première étape est donc de limiter les dégâts celle-ci étant complété, que faite vous par la suite?**
 - Évaluer la situation et les correctifs à apporter
 - Faire un plan d'action
 - Informer l'assureur
 - Engager les experts ou intervenants qualifiés
 - réparer

Conclusion

- Avoir une couverture d'assurance adéquate
- S'assurer de veiller à la conservation de l'immeuble
- Documenter votre dossier pour faciliter un recours le cas échéant
- Ne pas avoir peur de s'entourer de gens compétant