



# Les assurances

Paul-André LeBouthillier, avocat

[pal@palavocat.com](mailto:pal@palavocat.com)

Richard Lavoie, Avocat

10, rue Notre-Dame est, 4<sup>ième</sup> étage

Montréal (Québec), H2Y 1B7

T 514 667-0973

F 514 807-8125



# Les assurances

- 1. Gestion des sinistres
- 2. Le fiduciaire
- 3. La valeur assurable

# Gestion des sinistres

- conservation de la preuve
- Évaluation sommaire des dommages
- Franchise
- Expert en sinistre
- Détermination de la responsabilité
- Coordination des travaux

# Le fiduciaire

1075. 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 copropriété ou, à défaut, désigné par le syndicat.

Elle doit être utilisée pour la réparation ou la reconstruction de l'immeuble, sauf si le syndicat décide de mettre fin à la copropriété; en ce cas, le fiduciaire, après avoir déterminé la part de l'indemnité de chacun des copropriétaires en fonction de la valeur relative de sa fraction, paie, sur cette part, les créanciers prioritaires et hypothécaires suivant les règles de l'[article 2497](#). Il remet, pour chacun des copropriétaires, le solde de l'indemnité au liquidateur du syndicat avec son rapport.

# Valeur assurable

- Obligation légale
- Évaluation de l'immeuble
- Besoin réel

# Obligation légale

- **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.

# Évaluation de l'immeuble

- Avoir la certitude que l'évaluation est adéquate
- Attention à la règle proportionnelle

# Besoin réel

- Avoir la couverture adéquate
- Évaluer la franchise
- Couverture en cas de dégâts d'eau
- Dommages graduels
- Moisissures
- Vice de construction
- Responsabilité des administrateurs

# Besoin réel

- Registre des travaux et de l'immeuble
- Frais d'expert en sinistre

# Exemple pratique

- 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.

# Exemple pratique

- 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?

# Exemple pratique

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

# Exemple pratique

- **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 compétents