

Condo divise/indivise

- Cette chronique s'adresse aux propriétaires de copropriété divise, c'est-à-dire les propriétaires exclusifs des parties privatives (le logis) de l'immeuble; si vous êtes propriétaire au prorata de l'ensemble de la propriété et des logements, vous êtes en copropriété indivise, et vos besoins d'assurance sont alors différents.

l'article 1073 du *Code civil du Québec*

- le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble y compris les parties privatives et doit souscrire des assurances contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble
- 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.

Assurance copropriété

- **L'assurance du bâtiment:** pour sa valeur de remplacement totale.
- **L'assurance responsabilité civile du syndicat:**
(Ex: Une personne chute dans l'entrée de l'immeuble)
- **L'assurance responsabilité civile des administrateurs:** Protège les membres du syndicat en cas d'erreurs qu'ils pourraient commettre.



Assurance du copropriétaire

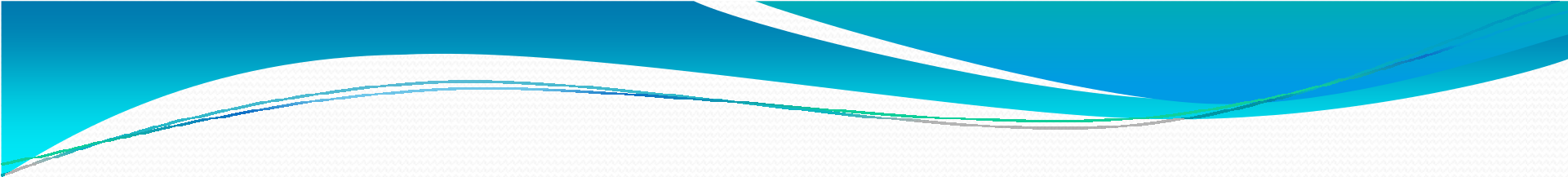
- vos **biens et meubles**
- les **améliorations** apportées à votre condo
- l'assurance **responsabilité** civile si par vos faits et gestes vous causé des dommages à vos voisins

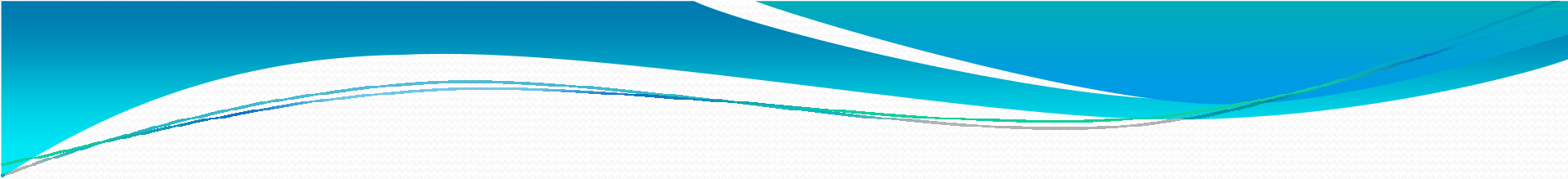
Le Contexte

- L'assurance est une industrie qui est très cyclique.
- L'appétit pour l'assurance de la copropriété est de moins en moins alléchant pour les assureurs
- Les dégâts d'eau figure au premier rang pour les causes de sinistres

les étapes à suivre lors d'une réclamation

- Les travaux d'urgence sont faits pour éviter toute aggravation des dommages;
- Un devis est préparé pour la réparation et la reconstruction des lieux endommagés;
- Une liste des biens endommagés, détruits ou volés est établie;
- Les biens, selon leur nature et leur état, sont nettoyés, réparés ou remplacés (selon le type de règlement choisi à l'achat de votre contrat d'assurance habitation);
- L'assureur règle le sinistre dans les 60 jours de la réception de s documents exigés

- 
- Ne cédez pas à la tentation de réclamer des objets que vous ne possédez pas ou d'une valeur supérieure à ceux que vous aviez. Vous pourriez compromettre votre indemnisation. Et vous auriez beaucoup de difficulté à vous assurer de nouveau.

- 
- - Ne jetez pas tout de suite les biens endommagés, à moins qu'ils ne constituent un danger pour votre santé. Si vous devez faire des travaux d'urgence pour éviter toute aggravation des dommages, conservez vos factures et reçus.



Programme de prévention

- Établissez un plan de prévention
- Engager un conseiller en prévention pour les plus gros immeubles.

Coûts des Primes à la hausse , pourquoi ?

- L'accroissement des primes d'assurance est dû à un très haut taux de sinistralité. (copropriété)
- Votre historique de réclamation
- La prévention et vos vulnérabilités

La Répartition

- Advenant un sinistre affectant les parties communes, il arrive que le syndicat découvre que sa police comporte un montant d'assurance insuffisant, une franchise très élevée ou une protection restreinte. Le syndicat peut alors exiger de chacun des copropriétaires de payer les dommages non couverts par la police de l'immeuble, ce qui se nomme répartition. La section «répartition» de votre police des copropriétaires accorde un montant pour toute répartition ou pour le remboursement d'une franchise applicable à l'assurance de l'immeuble. Votre police prévoit aussi un montant en cas de répartition des dommages attribuable à une poursuite en responsabilité contre le syndicat.



- LA PRÉVENTION

- Comment faire pour éviter l'augmentation de votre prime d'assurance?
- Munissez-vous d'un programme d'entretien régulier du bâtiment. Par exemple, inventoriez les chauffe-eau et leur âge afin d'inviter les copropriétaires à les changer en temps et lieu, faites une mise à niveau de la fenestration et de la toiture, etc.

Si vous louez votre condo

- Si un locataire occupe votre **condo**, vous devez aussi souscrire à une assurance habitation. Évidemment, la valeur des biens est plus limitée, l'électroménager fourni par exemple, mais votre responsabilité civile peut toujours être engagée. En effet, vous êtes responsable si votre locataire cause des dommages chez les voisins, ou dans les parties communes. Là aussi, le syndicat peut réclamer le montant de la franchise, ou encore en cas d'insuffisance d'assurance du syndicat, le paiement d'une cotisation spéciale.

Les franchises

- Tout d'abord, toute police d'assurance comporte des franchises qui doivent être payées par l'assuré en cas de sinistre. Si vous modifiez ces franchises, vous allez diminuer la prime. En prenant ainsi à votre charge les petits sinistres, l'assureur diminue son risque et va donc baisser votre prime en conséquence.

Présentation d'une réclamation

- **La présentation d'une réclamation peut entraîner une augmentation de vos primes.**
- **Certaines compagnies d'assurance offrent des rabais de prime si vous n'avez déposé aucune réclamation aux termes de votre police d'assurance.**
- **Si le montant de votre réclamation dépasse légèrement le montant de votre franchise, il est préférable de ne pas réclamer.**

PRESENTATION D'UNE RÉCLAMATION

- *Avant de présenter votre réclamation, vérifiez les conditions et les exclusions de votre police afin de savoir si votre perte est couverte.*
- Communiquez dans les plus brefs délais avec votre courtier d'assurance, ou votre compagnie d'assurance pour l'informer de votre réclamation.
- vous devez soumettre votre réclamation dans un certain laps de temps, qui peut aller de 90 jours à 12 mois suivant la date de l'évènement.
- L'assureur peut enquêter sur les circonstances associées à votre réclamation pour confirmer qu'il n'y a pas eu fraude.