



Assurer la copropriété adéquatement : une obligation du conseil d'administration

Sachez que si ces questions ne vous ont jamais été posées, ou encore si certains de ces termes vous sont inconnus, de mauvaises surprises pourraient vous attendre en cours de route.

En effet, au fil des ans, j'ai été en mesure de constater que plusieurs de mes nouveaux clients avaient été peu informés des conditions particulières de l'assurance de copropriété. Voici un survol de quelques situations auxquelles vous pourriez faire face.



Par Patrick Beauvais
Courtier en assurance de dommages
Directeur clientèle – Copropriété chez
BFL CANADA
pbeauvais@bflcanada.ca | 514 904-4434

En tant que propriétaire d'une unité de condo, vous savez sans doute que l'assurance est obligatoire. Votre courtier vous a donc fait part de vos responsabilités et de vos devoirs. Toutefois, vous a-t-il posé ces questions ?

Détenez-vous une copie de votre déclaration de propriété ?

La construction du bâtiment précède-t-elle 1994 ?

Où en êtes-vous, quant à l'étude de votre fonds de prévoyance ?

Quel serait le coût de reconstruction de l'immeuble s'il y avait une perte totale aujourd'hui ?

Si le bâtiment est insuffisamment assuré, qui paiera pour le manque d'assurance ?

Le bâtiment : le point de départ !

Même si cela semble évident, l'immeuble que gèrent les membres du conseil d'administration d'un syndicat est trop souvent mal connu ; je m'explique. Le rapport d'état du bâtiment, les travaux d'entretien à prévoir, les matériaux de construction formant l'ossature du bâti et l'historique des sinistres influenceront directement le coût de l'assurance. Rappelons-nous que selon le Code civil du Québec (article 1073), votre assurance doit contenir toutes les couvertures reliées à l'immeuble, ce qui inclut les **risques usuels** autant que la **valeur de reconstruction à neuf**. Donc, la première étape pour éviter de futurs problèmes non gérables est de procéder à une évaluation professionnelle du coût de remplacement. Ce qui revient à dire que le **rapport d'un évaluateur agréé** est l'un des premiers documents à avoir en mains.

SERVICES À LA COPROPRIÉTÉ

- Diagnostic de problèmes de construction.
- Conception de solutions constructives durables.
- Gestion d'appel d'offres.
- Surveillance des travaux.

ZARATÉ + LAVIGNE
ARCHITECTES



514 273 4451
zaratelavigne.com

Sur ce point, je reviens aux deux premières questions que votre courtier devrait vous avoir posées. En effet, elles impliquent elles aussi les documents reliés à votre immeuble. Si ce dernier a été construit avant 1994, le Code civil a préséance sur votre déclaration de copropriété – à moins que celle-ci ait été réécrite après 1994. **Quelles en sont les répercussions, concrètement ?** Le premier impact sera l'interprétation des dispositions, que ce soit en ce qui a trait à vos droits et à vos obligations comme syndicat, ou même aux règles de conduite de tous les copropriétaires. Autrement dit, bien s'informer et poser les bonnes actions se traduit par l'élimination des zones grises.

Minimisez vos risques personnels

Bien entendu, l'obligation d'assurance vise à **protéger l'investissement des membres d'un syndicat** de copropriété. Malgré tout, cela ne vous protégera pas de toute imputabilité : si vous n'avez pas tout prévu dans votre couverture d'assurance, vous pourriez vous retrouver avec des frais très importants à déboursier. Prenons l'exemple de la limite d'assurance en responsabilité des administrateurs et des dirigeants. Règle générale, elle est de 1 M \$ à 5 M \$, pour les copropriétés. Comment se fait-il, alors, que celle que nous offrons aux membres de CondoConseils et de CondoRéseau puisse aller jusqu'à 20 M \$? C'est en raison de votre exposition à de possibles poursuites en tant que membre du conseil d'administration : notre devoir à titre de courtier spécialisé en copropriété est d'étudier la jurisprudence canadienne et d'adapter notre produit d'assurance afin d'offrir une couverture adéquate à nos assurés.

En terminant, je vous encourage fortement à poursuivre votre réflexion sur ce sujet. Ses enjeux, comme vous l'aurez compris, ne peuvent être négligés. Bien entendu, en tant que courtier, je peux répondre à vos questions actuelles ou à celles qui seront nées de cette lecture. D'ici là, je vous invite à vous poser les dernières questions présentées dans cet article, soit : « Où en êtes-vous, quant à l'étude de votre fonds de prévoyance ? », « Quel serait le coût de reconstruction de l'immeuble s'il y avait une perte totale aujourd'hui ? » et « Si le bâtiment est insuffisamment assuré, qui paiera pour le manque d'assurance ? ». Et surtout, **suscitez la discussion** auprès des autres membres de votre syndicat ! ○

N'oubliez pas qu'un budget réaliste, qui tient compte de toute éventualité, est une autre façon de bien vous protéger.

Services
après sinistre

Construction et rénovation

Engagement et professionnalisme

450 468-0577



 **groupe**
TANDEM.net
service après sinistre inc.