

Et après la Tempête?



Robert A. Drouin
C.d'A.Ass., F.P.A.A.

Dans les numéros printemps et été 2013 de Copropriété Plus du Québec, nous vous avons expliqué la façon de gérer un sinistre depuis son début jusqu'à son aboutissement, en distinguant, notamment, L'OBLIGATION À RÉPARER de la notion de RESPONSABILITÉ.

Rappelons qu'en vertu de la lecture combinée des articles 1039 et 1073 du Code civil du Québec, le syndicat a l'obligation de réparer les dommages survenus dans les parties communes et ultimement dans les parties privatives, en plus d'assurer les parties communes et parties privatives (sauf les améliorations faites ou acquises par le copropriétaire).

Bien entendu, cette obligation de réparer n'implique pas nécessairement que le syndicat est responsable des dommages. S'il répare, c'est en raison des dispositions légales du Code civil du Québec dans un premier temps et, parfois, aussi parce qu'il est responsable de réparer un dommage (par exemple si la toiture se met à couler,...) tel qu'il est stipulé plus haut (articles 1039 et 1073 C.c.Q.).

Dans la grande majorité des cas, les statistiques démontrent que la responsabilité des dommages relève surtout des copropriétaires, soit par leur faute ou négligence (fenêtre laissée ouverte en plein hiver, baignoire qui déborde suite à l'oubli de fermer le robinet,...), soit encore par le fait d'un bien dont ils sont civilement responsables (laveuse qui se met à couler, chauffe-eau, etc.).

Lorsque le syndicat est amené à devoir faire des débours (ce qui est presque toujours le cas) dans le cadre de la gestion d'un sinistre, il paraît logique, lorsqu'il n'est pas responsable de ce sinistre, qu'il récupère les dépenses auxquelles il a dû faire face.

Nous vous proposons donc d'examiner certaines voies que le syndicat peut explorer pour récupérer ses débours...

LA CAUSE DU SINISTRE

Quel que soit l'assureur (celui du syndicat ou celui du copropriétaire responsable) qui interviendra dans le sinistre, aucun ne couvrira les frais de réparation de la cause du sinistre.

Si, en l'absence du copropriétaire responsable, le syndicat a dû faire intervenir un corps de métier (plombier, électricien, entrepreneur général) pour faire cesser la cause du sinistre et, le cas échéant, la réparer, ni l'assureur du syndicat, ni l'assureur du copropriétaire responsable n'accepteront de couvrir le remboursement de la facture du professionnel que le syndicat aura payé à la place du copropriétaire en question.

CETTE FACTURE DEVRA DONC, DÉFINITIVEMENT, ÊTRE RÉCUPÉRÉE AUPRÈS DU COPROPRIÉTAIRE RESPONSABLE par les voies habituelles (demande de remboursement, mise en demeure à défaut de paiement et, éventuellement, recours légal,...)

RAPPEL : une telle demande de remboursement adressée à un copropriétaire n'est pas assimilable à une demande de paiement des frais de condo (avis de cotisation). Il n'est donc pas question d'ajouter cette réclamation de remboursement au compte du copropriétaire



comme si c'était la même chose que des frais de condo et, sur cette base, inscrire une hypothèque légale.

Il faut donc clairement identifier les deux séparément dans l'état de compte du copropriétaire.

LES MESURES CONSERVATOIRES ET D'URGENCE

Il se peut, dans certains cas, que le syndicat ait également à prendre des mesures urgentes en l'absence du copropriétaire responsable.

Par exemple, si malgré l'existence d'un règlement le prévoyant, le copropriétaire n'a jamais remis la copie de la clé de son unité de condo, vous êtes amené à devoir faire venir un serrurier, et dans les cas extrêmes, à défoncer la porte du condo, ces débours (facture du serrurier ou remplacement de la porte du condo) pourront être présentés À L'ASSUREUR DU COPROPRIÉTAIRE ET/OU AU COPROPRIÉTAIRE.

Ceux-ci ne sont pas toujours systématiquement remboursés par l'assureur du copropriétaire, mais ça s'est déjà vu.

Par contre, de manière certaine, vous pourrez présenter la facture au copropriétaire responsable, d'autant plus qu'il n'a pas respecté le règlement de l'immeuble suggérant qu'il remette copie de la clé de son unité de condo.

De la même façon, le syndicat pourra éventuellement être amené à devoir prendre des mesures conservatoires afin de réduire les dommages.

Par exemple, l'intervention d'une compagnie spécialisée en gestion de sinistre pourra être nécessaire pour assécher rapidement l'eau qui s'est écoulee dans le ou les condos. Se faisant, cette compagnie permettra peut-être de limiter l'étendue et l'importance des

► dommages (assèchement du logement afin d'éviter la prolifération de bactéries responsables de la moisissure, assèchement des planchers avec des tapis « d'aspiration »).

Ces dépenses conservatoires sont, sans conteste, remboursées par L'ASSUREUR DU SYNDICAT OU PAR L'ASSUREUR DU COPROPRÉTAIRE À L'ORIGINE DU SINISTRE.

LA FRANCHISE ET PLUS...

C'est souvent à ce stade que nos membres nous posent des questions.

De quelle façon récupérer la franchise? Puis-je renoncer à faire une réclamation à mon assureur et, dans ce cas, réclamer la totalité des frais de réparation au copropriétaire responsable? Est-ce que le syndicat va pouvoir récupérer 100 % de ses débours?

Voici autant de questions que nous recevons régulièrement.

a) Avec ou sans assureur?

Trop souvent, les Conseils d'Administration de syndicats pensent qu'il est obligatoire de réclamer à son assurance dès le moment où un sinistre survient.

Rien n'est toutefois moins vrai!

Relisons l'article 2470 du C.c.Q.

« L'ASSURÉ DOIT DÉCLARER À L'ASSUREUR TOUT SINISTRE DE NATURE À METTRE EN JEU LA GARANTIE, DÈS QU'IL EN A EU CONNAISSANCE. TOUT INTÉRESSÉ PEUT FAIRE CETTE DÉCLARATION. LORSQUE L'ASSUREUR N'A PAS ÉTÉ AINSI INFORMÉ ET QU'IL EN A SUBI UN PRÉJUDICE, IL EST ADMIS À INVOQUER, CONTRE L'ASSURÉ, TOUTE CLAUSE DE LA POLICE QUI PRÉVOIT LA DÉCHÉANCE DU DROIT À L'INDEMNISATION DANS UN TEL CAS. »

Il faut rappeler aux administrateurs que tout sinistre couvert doit être déclaré à l'assureur du bâtiment. Le syndicat ne peut pas choisir de ne pas soumettre le sinistre à son assureur au détriment des copropriétaires. Les copropriétaires ne seront pas assurés dans ce cas puisqu'il ne s'agit pas d'un cas d'insuffisance des assurances du syndicat ou d'absence de telles assurances.

De plus, les administrateurs négligents ou fautifs pourraient mettre en jeu leur responsabilité en tant qu'administrateurs du syndicat.

Par contre, il est certain qu'il n'y a pas d'obligation de réclamer (à ne pas confondre avec « déclarer »).

Vous (le syndicat) pouvez fort bien déclarer un sinistre à votre assureur, tout en lui demandant de ne pas intervenir. Dans une telle hypothèse, votre assureur ne fera qu'envoyer un expert pour examiner la situation et établir un rapport pour le dossier de l'assureur advenant une intervention ultérieure. L'assureur ne fera toutefois aucun débours pour couvrir le sinistre si le syndicat a décidé de ne pas « réclamer ». Il y aura cependant une trace au dossier du syndicat chez l'assureur même si ce dernier n'aura pas dû payer pour couvrir le sinistre.

Vous pouvez aussi réclamer directement, auquel cas, votre assu-



reur couvrira le dommage pour sa portion qui dépasse la franchise et pour autant, bien entendu, que le sinistre soit couvert par le contrat d'assurance.

b) On réclame...sans contestation de responsabilité

Si le Conseil décide de faire une réclamation à l'assureur du syndicat, ce dernier a, en vertu de son contrat d'assurance et de la déclaration de copropriété, une obligation de couvrir les risques usuels et d'indemniser le syndicat pour tous les frais de 100 % de la valeur à neuf de reconstruction.

Si nous reprenons notre exemple où la laveuse s'est mise à couler et a affecté le plancher du voisin d'en bas, et que malgré les mesures conservatoires, le plancher n'a pu être sauvé, ce dernier devra être remplacé.

Lorsque c'est l'assureur du syndicat qui intervient, il est tenu de payer la valeur à neuf de reconstruction. En clair, il ne peut prétendre à une dépréciation du plancher endommagé aux motifs que ce plancher a déjà 10 ans d'existence et qu'en remplaçant le plancher, le copropriétaire va faire une plus-value, puisqu'il va se retrouver avec un plancher tout neuf.

L'assureur du syndicat doit, on le répète, en vertu de son contrat et de la déclaration de copropriété, couvrir la valeur à neuf du plancher, un point c'est tout!

Le syndicat, quant à lui, devra supporter la franchise.

Advenant que le sinistre relève de la responsabilité d'un copropriétaire, le syndicat (non l'assureur du syndicat en raison de la clause de renonciation à subrogation)¹, pourra réclamer, outre ses dépenses urgentes et conservatoires ou encore liées à la réparation de la cause du sinistre, le remboursement de sa franchise au dit copropriétaire.

(En pareilles circonstances, le syndicat aura pris la précaution d'informer préalablement le copropriétaire de ses intentions et l'aura invité à faire une réclamation à son assureur.)

En effet, la police personnelle d'un copropriétaire comprend deux volets : un premier volet qui couvre les dommages aux biens personnels du copropriétaire et aux améliorations qu'il a faites ou acquises dans son unité de condo, et d'autre part un volet couvrant sa responsabilité civile.

Dans la grande majorité des cas, si la responsabilité du copropriétaire n'est pas vraiment contestable, l'assureur de ce dernier rem-

¹ Voir notre article à ce sujet dans le magazine Copropriété Plus du Québec de l'été 2013

- boursera la franchise du syndicat déduction faite de la franchise de son propre assuré, sur base de la responsabilité civile de son assuré.

Exemple : La police d'assurance du syndicat prévoit une franchise de 5,000 \$ pour les dégâts d'eau.

La police d'assurance personnelle du copropriétaire « responsabilité civile » prévoit une franchise de 200 \$.

Le coût des réparations s'élève à 12,000 \$.

Si le Conseil d'Administration a fait une réclamation à l'assureur du syndicat, ce dernier paiera 7,000 \$ au syndicat (total du coût des réparations déduction faite de la franchise de 5,000 \$) pour couvrir les travaux selon valeur à neuf et suivant son contrat.

L'assureur du copropriétaire responsable paiera au syndicat la somme de 4,800 \$ (montant de la franchise du syndicat déduction faite de la franchise de son assuré, soit 200 \$ dans notre exemple).

Le syndicat devra donc, ensuite, réclamer le 200 \$ manquant au copropriétaire responsable en personne.

Rappelons encore que l'assureur du syndicat ne couvre pas les améliorations faites ou acquises dans un condo. Il couvre tout ce qui était aux « plans et devis » laissés par le promoteur. C'est l'assureur du copropriétaire qui couvre la valeur des améliorations.

Ceci vous explique aussi toute l'importance que les copropriétaires informent le Conseil d'Administration de travaux qu'ils feront dans leur condo. Ceci permet non seulement au Conseil de s'assurer que ces travaux n'auront pas d'impact sur l'immeuble, mais aussi d'avoir connaissance des améliorations qui seront faites dans le condo et qui, en cas de sinistre, devront être prises en charge par l'assureur du copropriétaire qu'il soit ou non responsable des dommages.

C'est bien entendu pour cette raison que la grande majorité des déclarations de copropriété prévoient, au « règlement d'immeuble » un article qui oblige les copropriétaires à informer ou obtenir préalablement l'autorisation du Conseil d'Administration de faire des travaux dans les unités privatives (condos).

c) On réclame... la responsabilité civile est contestée

Reprenons !

Un dégât d'eau se déclare au 8^{ème} étage de votre immeuble. C'est la tuyauterie d'eau froide qui alimente le condo qui a brisé.

Les condos du 7^{ème} jusqu'au 5^{ème} étage sont également endommagés.

Il y a pour 100,000 \$ de dommages, et une franchise de 10,000 \$.

Bien entendu, le syndicat introduit une réclamation auprès de son assureur et, d'un même tenant, informe le copropriétaire du 8^{ème} étage qu'il estime que sa responsabilité civile est engagée.

Le copropriétaire en question fait, lui aussi, une réclamation à son assureur, non seulement en raison du fait que le syndicat le tient éventuellement responsable, mais aussi parce que son condo est considérablement endommagé.

Les autres copropriétaires affectés par le sinistre, aux étages inférieurs, font une déclaration à leur assureur respectif, mais ne font aucune réclamation.

Rendu à la fin des travaux, le syndicat réclame au copropriétaire du 8^{ème} étage, et à son assureur, le remboursement de la franchise de 10,000 \$.

L'assureur du copropriétaire conteste la responsabilité civile de son assuré aux motifs que la déclaration de copropriété n'est pas claire quant à la responsabilité des tuyaux de plomberie, même s'il admet que cette tuyauterie dessert exclusivement le condo de son assuré, ceci d'autant que le promoteur a eu l'excellente idée de faire passer les tuyaux qui alimentent le condo du 8^{ème} étage, dans la dalle de béton qui en constitue le plancher. En clair, les tuyaux sont coulés dans le béton et il n'est même pas possible de les réparer. Il faut repasser des nouveaux tuyaux.

Dans un cas comme celui-là (cas vécu), il apparaît beaucoup plus compliqué de récupérer la franchise sur base de la responsabilité civile du copropriétaire. En effet, le syndicat se retrouve dans une situation où il devient périlleux de prouver la responsabilité civile du copropriétaire.

En outre, le syndicat, en cas de refus de paiement de l'assureur du copropriétaire, se retrouve devant la question de savoir si la récupération de 10,000 \$ (qui ne peut se faire à la Cour des petites créances qui est limitée à un maximum de 7,000 \$ par demande) vaut la peine d'aller en Cour et payer des frais légaux et d'avocats, sans avoir, par ailleurs, la certitude de récupérer le montant.

Bien souvent, le syndicat va absorber la franchise et fermer le dossier, ou tenter une entente avec l'assureur du copropriétaire.

Rassurez-vous, tout n'est pas fini!

En effet, il existe une autre voie que les assureurs gardent secrètement : la clause d' « absence ou insuffisance d'assurance » et le remboursement de la franchise du syndicat en proportion des dommages aux parties immobilières (privatives) des copropriétaires sinistrés. ►

DES SOLUTIONS CLÉ EN MAIN POUR LA COPROPRIÉTÉ!

RÉNOVATION | CONSEIL | ENTRETIEN
Un réseau qui regroupe l'élite de l'industrie

> Solutions en bâtiment

Infiltration d'eau
Enveloppe du bâtiment
Mécanique du bâtiment
(ingénieurs)

> Restauration de bâtiment

> Entretien préventif
> Rénovation



RSB
SPECIALISTES EN BÂTIMENT

2430, Lapinière, Suite 100
Brossard, Québec J4Z 2L7
T 450.466.7318 F 514.312.6202
www.rsbspecialistes.com

RSB 5686 7921 01

► Qu'est ce que c'est que cela?

Le syndicat peut récupérer sa franchise auprès des différents copropriétaires (ou de leurs assureurs respectifs) victimes du sinistre, au prorata de leurs dommages.

Vous ne comprenez pas? C'est pourtant simple.

La grande majorité des polices d'assurances des copropriétaires comprend une clause par laquelle, l'assureur du copropriétaire s'engage à intervenir en cas d'absence ou insuffisance d'assurance du contrat d'assurance du syndicat.

Vous nous direz sans doute que le syndicat à l'obligation en raison de la loi et de la déclaration de copropriété de souscrire une assurance pour les risques usuels avec valeur à neuf de reconstruction et que par conséquent, il n'y a pas de place pour une « absence ou insuffisance d'assurance » dans le chef du syndicat, et vous aurez raison... mais... avez-vous pensé à la « franchise »?

La franchise est, en soi, une « absence ou insuffisance d'assurance », puisque dans une certaine proportion, l'assureur du syndicat ne couvre pas les dommages.

Dans notre exemple ci-dessus, on peut dire que le syndicat a une « absence ou insuffisance d'assurance » correspondant au montant de sa franchise, soit 10,000 \$.

Partant de ce constat **et indépendamment de toute question de responsabilité civile dans le chef d'un copropriétaire**, le syndicat peut aller récupérer sa franchise.

Vous avez bien lu : le syndicat peut s'adresser aux copropriétaires sinistrés et/ou à leurs assureurs respectifs pour récupérer le montant de sa franchise, en proportion des dommages aux parties immobilières (privatives) des copropriétaires sinistrés et se référant à la garantie d'assurance habitation et améliorations se trouvant dans la police d'assurance de chacun des copropriétaires.

Comment cela se passe-t-il?

Il y a au moins deux conditions qui doivent être remplies pour que cela fonctionne :

- 1- Il faut que chaque copropriétaire ait introduit une « réclamation » à son assureur personnel. Si certains copropriétaires sinistrés n'ont pas jugé utile de faire une réclamation à leur assureur, le syndicat ne pourra se prévaloir, auprès de ces copropriétaires ou de leurs assureurs, de la dite clause.
- 2- Le remboursement de la franchise sur base de cette clause, se fait au prorata des dommages de chaque copropriétaire sinistré.

NOTE : La garantie d'assurance est applicable :

- Pour la franchise de la police du syndicat (absence ou insuffisance d'assurance);
- Pour un risque non couvert par le contrat d'assurance du syndicat (absence d'assurance et/ou insuffisance d'assurance);
- En cas d'application de la règle proportionnelle sur le contrat d'assurance du syndicat (insuffisance d'assurance).

Dans notre exemple, nous pouvons imaginer que les dommages se répartissent de la façon suivante :

- 8^{ème} étage : 50,000 \$ de dommages.
- 7^{ème} étage : 25,000 \$ de dommages.
- 6^{ème} étage : 15,000 \$ de dommages.
- 5^{ème} étage : 5,000 \$ de dommages
- Parties communes : 5,000 \$ de dommages.

Tout d'abord, il est évident que le syndicat ne récupérera pas sa franchise sur les dommages aux parties communes.

Les dommages au 8^{ème} étage, représentent 50 % de l'ensemble des dommages.

Ceux du 7^{ème}, 25 %. Le 6^{ème}, 15 %, et le 5^{ème}, 5 %.

La récupération de la franchise (10,000 \$) se fera donc à concurrence de 50 % auprès de l'assureur du copropriétaire du 8^{ème} étage, 25 % auprès de l'assureur du 7^{ème} étage, et ainsi de suite, 15 % et 5 % pour les autres étages respectivement.

Encore une fois – nous le répétons – si certains copropriétaires n'ont pas fait de réclamation, vous ne pourrez pas récupérer la franchise auprès de leur assureur.

Si, par exemple, le copropriétaire du 6^{ème} étage n'a pas réclamé, vous perdrez la possibilité de récupérer 15 % de la franchise.

d) Le syndicat décide de ne pas réclamer auprès de son assureur

Il se peut que le Conseil d'Administration du syndicat, pour une raison ou une autre (par exemple, parce qu'il ne souhaite pas avoir une augmentation de prime ou de franchise l'an prochain, ou parce qu'il est « tanné » d'avoir des sinistres, toujours à cause du même copropriétaire négligent et qu'il veut lui donner une bonne leçon,...) décide ne pas réclamer auprès de l'assureur du syndicat.

Impossible, pensez-vous? Détrompez-vous, c'est parfaitement possible, et le syndicat a le droit de ne pas réclamer. Rien dans la loi ne dit qu'il doit « réclamer » auprès de son assureur.

Mais, direz-vous, dans ce cas, le syndicat ne pourra pas réclamer au copropriétaire responsable, plus que la franchise, n'est-ce pas? FAUX : le syndicat pourra réclamer les frais de réparation des dommages dans une certaine mesure, auprès du copropriétaire responsable, même au-delà du montant de la franchise qu'il aurait dû supporter s'il avait réclamé auprès de l'assureur du syndicat.

Nous disons « dans une certaine mesure », parce que lorsque vous allez adresser la facture finale à l'assureur du copropriétaire responsable, ce dernier va sortir une carte secrète de sa manche qui s'appelle « la dépréciation ».

En effet, rappelez-vous que si l'assureur du syndicat à l'obligation de couvrir à 100 % de la valeur à neuf, ce n'est pas le cas pour l'assureur du copropriétaire responsable.

En vertu de sa propre police, l'assureur du copropriétaire responsable, en admettant qu'il ne conteste pas la responsabilité civile de son assuré, peut se prévaloir du fait que les planchers à remplacer ont déjà 5 ans (par exemple) et qu'ils ont un certain « coefficient de vétusté », ou encore que la peinture des murs est défraîchie, etc.

L'idée, derrière tout cela, c'est d'éviter que le copropriétaire sinistré ne fasse une plus-value ou ne s'enrichisse à la suite d'un sinistre.

L'assureur du copropriétaire responsable peut donc décider de ne couvrir qu'une portion du prix des réparations en appliquant une dépréciation sur chaque élément qui devra être réparé ou remplacé. ►

► Il peut, par exemple, décider que le plancher à remplacer représente encore, après 5 ans, 80 % de sa valeur à neuf, et ne payer alors que 80 % du coût de remplacement, la différence étant à charge du syndicat par hypothèse.

Nous ne partageons toutefois pas cet avis et déplorons cette façon de faire.

En effet, le Code civil du Québec précise que :

1457. TOUTE PERSONNE A LE DEVOIR DE RESPECTER LES RÈGLES DE CONDUITE QUI, SUIVANT LES CIRCONSTANCES, LES USAGES OU LA LOI, S'IMPOSENT À ELLE, DE MANIÈRE À NE PAS CAUSER DE PRÉJUDICE À AUTRUI.

ELLE EST, LORSQU'ELLE EST DOUÉE DE RAISON ET QU'ELLE MANQUE À CE DEVOIR, RESPONSABLE DU PRÉJUDICE QU'ELLE CAUSE PAR CETTE FAUTE À AUTRUI ET TENUE DE RÉPARER CE PRÉJUDICE, QU'IL SOIT CORPOREL, MORAL OU MATÉRIEL.

ELLE EST AUSSI TENUE, EN CERTAINS CAS, DE RÉPARER LE PRÉJUDICE CAUSÉ À AUTRUI PAR LE FAIT OU LA FAUTE D'UNE AUTRE PERSONNE OU PAR LE FAIT DES BIENS QU'ELLE A SOUS SA GARDE.

La personne préjudiciée doit être remplacée dans la même situation que celle qui préexistait au sinistre. Il en va de même pour le

syndicat qui aura fait l'avance des frais de remise en état.

La personne préjudiciée bénéficiera sans doute du fait que les matériaux utilisés sont neufs, mais il reste qu'elle doit être remplacée dans sa situation avant sinistre et n'a pas à supporter les frais d'une dépréciation pour une raison qui ne lui est pas imputable ou qu'elle n'a pas voulu.

Il en va encore plus du syndicat qui aura fait l'avance des frais et qui est finalement encore moins intéressé par le plancher neuf.

Par ailleurs, nous considérons qu'un véritable enrichissement en cas de sinistre ne provient pas du fait que le matériau utilisé pour remplacer celui endommagé est neuf, mais du fait que le matériau serait de plus grande valeur (exemple : remplacer du plancher standard par du plancher exotique dont le prix est trois fois supérieur).

Nous pensons donc que le syndicat devrait faire valoir ce point de vue vis-à-vis de l'assureur qui veut appliquer un coefficient de vétusté et, en tous cas, vis-à-vis du copropriétaire responsable en personne, advenant que le contrat de son assureur autorise ce dernier à se prévaloir d'une dépréciation.

L'unique problème demeure toutefois le fait que lorsque l'assureur du copropriétaire responsable fait signer une quittance au syndicat, il fait en sorte que dans la même quittance, le syndicat renonce à tout recours contre l'assuré.

Par conséquent, soyez attentifs à ce que vous signez avec les assureurs en pareille hypothèse. ►

**LE CONTRÔLE DES COÛTS ÉNERGÉTIQUES
À LA PORTÉE DES SYNDICATS !**

**Découvrez les solutions éconergétiques
de Fusion Énergie pour administrateurs
et gestionnaires de copropriété.**

- Réduction de vos factures énergétiques
- Meilleur contrôle énergétique de vos immeubles
- Optimisation de vos équipements
- Système d'avertissement en temps réel
- Diminution de votre empreinte énergétique

FUSION ÉNERGIE

fusionenergie.ca