

Règle de coassurance applicable au syndicat de copropriété et l'article 1073 du Code civil



Par Robert Plante, évaluateur
SPE Valeur Assurable

Article 1073 du Code civil

Bien qu'on l'entende souvent, l'article de loi 1073 est plus qu'importante, mais en quoi consiste-t-elle exactement ? Cet article du Code civil stipule que « *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 privative. 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.

Mais qu'est-ce que la valeur à neuf de l'immeuble doit inclure ?

Elle doit tenir compte du coût de remplacement, des frais de démolition, des frais d'architecte/supervision ainsi que des taxes (TPS, TVQ)

Qu'est-ce qu'on entend par « à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie privative » ?

Normalement, c'est la différence entre les finitions de base versus une amélioration concernant la qualité des matériaux tels que : des armoires en mélamine de 15 00 \$ en comparaison avec des armoires de qualité supérieure de 40 000 \$ avec un comptoir en granit. Il faut rajouter à la partie privative un montant de 25 000 \$.

Cependant, il y a des exceptions, exemple : si à l'origine il n'y avait aucune finition (type loft), il faut donc prendre en considération les aménagements au complet et ne pas oublier de les inclure dans la partie privative également.

En bref, il serait primordial de spécifier à votre évaluateur les différents points inclus dans votre déclaration de copropriété.

Règle de coassurance applicable au syndicat de copropriété

De plus, c'est à vous que revient la tâche de faire la preuve, en cas de sinistre, de la bonne valeur à neuf de vos biens. Votre assurance doit couvrir au minimum 80 % de la valeur à neuf de vos biens et donc, pour reconstruire un bâtiment identique à ce que vous aviez pour 0 \$, votre couverture doit être suffisante. Prenons l'exemple de Pierre et Marie :

Les copropriétaires Pierre et Marie sont victimes d'un incendie

La valeur à neuf pour reconstruire aujourd'hui est de **100 000 \$**

La valeur minimum obligatoire pour laquelle ils doivent être assurés sans aucune pénalité est de 80 % de la valeur à neuf **80 000 \$**

Les assurances de Pierre et Marie ne couvrent qu'un montant de **50 000 \$**

Le feu rase une partie de la propriété et la réclamation totale s'élève à **40 000 \$**

À quel montant auront droit Pierre et Marie?

La réclamation totale s'élève à **40 000 \$**

Nos amis sont assurés à seulement 62.5 % de la valeur minimum : $(50000 \$ / 80000 \$ = 62.5 \%)$

Ils recevront donc 62.5 % de la réclamation de 25 000 \$

Et nos amis devront déboursier 40000 \$ – 25000 \$ = 15 000 \$

Pourtant, Pierre et Marie pensaient que leur couverture d'assurance était suffisante !

** Attention, certaines polices d'assurance peuvent exiger d'être à 90 % et même 100 % de la valeur à neuf et donc, aucune marge de manœuvre n'est permise pour le montant assuré qui aurait dû être inscrit. Par exemple. Si le montant assuré est 50 000 \$ et qu'il aurait dû être de 100 000 \$, il représente donc 50 % de la valeur à neuf, ce qui a comme résultat : 50 % de la réclamation devrait être déboursée par les copropriétaires.*

En résumé, êtes-vous sous ou surévalué ? Être informé, c'est payant !

En effet, connaître la véritable valeur de vos biens vous permet d'obtenir une couverture d'assurance juste et suffisante. Pour avoir l'esprit tranquille, faites confiance à des professionnels pour évaluer la juste valeur à neuf de vos immeubles. De plus, nos assurances professionnelles vous enlèvent la responsabilité de la valeur à neuf ! ▶