



Me Stefania Chianetta,  
avocate et médiatrice accréditée.  
CHIANETTA AVOCATS

Le sujet est on ne peut plus d'actualité. Presque quotidiennement, nous entendons parler d'assureurs qui désertent le marché de la copropriété, de ceux qui restent mais qui sont de plus en plus réticents et prudents avant d'assurer les immeubles en copropriété, de franchises d'assurance qui s'élèvent maintenant régulièrement à des dizaines de milliers de dollars par évènement, de primes d'assurance qui coûtent de plus en plus cher annuellement, d'exclusions de plus en plus nombreuses, d'exigences et de conditions de plus en plus sévères.

Le portrait n'est pas rose et plusieurs experts du domaine de la copropriété sont d'avis que nous nous dirigeons tout droit vers une crise de l'assurance en copropriété.

Face à cette situation pour le moins inquiétante et qui est susceptible d'avoir des conséquences très graves pour la copropriété et pour les copropriétaires, il est aujourd'hui plus que jamais important de se questionner sérieusement et de vérifier que les couvertures d'assurances auxquelles nous avons souscrit sont adéquates et nous protègent en cas d'évènement malheureux.

### Mais en copropriété, qui doit souscrire à quoi?

Contrairement à la formule habituelle que l'on connaît, où le propriétaire assure son bien pour la totalité des risques assurables, en copropriété la responsabilité d'assurance se partage entre le syndicat et le copropriétaire. S'ajoute quelquefois à ces assurances celle que doit souscrire le locataire, mais nous ne nous attarderons pas à celle-ci pour les fins du présent article.

L'article 1073 du Code civil du Québec, traitant de l'assurance en copropriété, prévoit 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 ap-*

*portées 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. »*

*(les soulignés et caractères gras sont les nôtres)*

De cette disposition, nous pouvons entre autres tirer les conclusions suivantes :

### Quant au syndicat :

- Le syndicat a une obligation de souscrire à des assurances contre tous les risques usuels (feu, vol, vandalisme, dommages matériels, pertes etc.)
- L'assurance à laquelle doit souscrire le syndicat doit couvrir les parties communes et les parties privatives de l'immeuble;
- Le montant de l'assurance à laquelle doit souscrire le syndicat doit correspondre à la valeur à neuf de l'immeuble, ce qui implique nécessairement qu'une évaluation par un professionnel du domaine soit faite avant la souscription, évaluation qui doit être révisée régulièrement afin de tenir compte de l'inflation et de l'augmentation des coûts des matériaux et de la main d'œuvre, notamment;
- Le syndicat doit également souscrire à une assurance responsabilité envers les tiers pour tout préjudice qu'il pourrait causer (assurance responsabilité-civile);

### Quant au copropriétaire :

- Le copropriétaire doit s'assurer pour les améliorations immobilières et mobilières qu'il a apportées à sa partie privative (ainsi que pour celles qui ont été apportées par les propriétaires précédents de l'unité) ;
- Le copropriétaire doit s'assurer pour le contenu de son unité, ses meubles meublants et ses effets personnels;
- Le copropriétaire doit s'assurer pour sa responsabilité civile envers les tiers pour tout dommage que lui, ses occupants, ses invités et ses biens pourraient causer à toute personne.



# LAUCANDRIQUE

*Gestion de copropriétés*

*L'engagement*  
**Performance**

---

*L'engagement*  
**Service**

---

*L'engagement*  
**Intégrité**

---

*En gestion*  
**de syndicats**  
**de copropriété**

---

4305, boulevard Lapinière, bureau 100  
Brossard (Québec) J4Z 3H8

Téléphone : **514 871-1234**  
**450 677-0007**

Télécopieur : **450 677-0006**

**[info@laucandrique.ca](mailto:info@laucandrique.ca)**

**[www.laucandrique.ca](http://www.laucandrique.ca)**

Membre de :

**Fédération des  
copropriétaires  
du Québec**



**Condo  
Conseils**

Service de consultation  
et d'assistance téléphonique  
pour syndicats de copropriété

  
**CORGEC**  
CORPORATION DES GÉRANTS  
DE COPROPRIÉTÉS

# VOTRE PARTENAIRE EN ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

Solution unique et  
économie garantie



**FUSION**  
É N É R G I E

1429, boul. Curé-Labelle  
Laval (Québec) H7V 2V9  
[www.fusionenergie.ca](http://www.fusionenergie.ca)  
1 877 687-1522 (sans frais)

- ▶ De façon pratique, ce que cela signifie, c'est que le copropriétaire n'a pas à faire appel à son assureur lorsqu'il subit des dommages dans sa partie privative, peu importe qu'il soit responsable ou non de ces dommages.

En effet, il revient au conseil d'administration du syndicat, ou au gérant, le cas échéant, de faire appel à l'assureur du syndicat et d'ouvrir une réclamation pour l'évènement survenu. Le syndicat a également l'obligation de faire exécuter tous les travaux nécessaires à la remise en état de(s) l'unité(s) affectée(s) et des parties communes, s'il en est.

Le syndicat ne peut se dégager de cette obligation qui lui incombe sous prétexte que les dommages causés sont inférieurs à la franchise et donc que l'assureur ne l'indemniserait pas, pas plus qu'il ne peut s'en dégager sous prétexte que les dommages ont été causés par le copropriétaire.

---

**Le syndicat doit effectuer tous les travaux nécessaires, même dans les parties privatives affectées, et cela avec célérité. Il verra ensuite à réclamer au(x) copropriétaire(s) fautif(s), s'il en est, le remboursement des coûts encourus pour la réalisation de ces travaux, ou le remboursement de la franchise, si le montant des travaux est supérieur à ladite franchise.**

---

Par ailleurs, nos tribunaux se sont déjà prononcés à quelques reprises à l'effet que le syndicat ne peut pas choisir de ne pas présenter de réclamation à son assureur sous prétexte qu'une réclamation supplémentaire fera augmenter les primes ou les déductibles, et en choisissant plutôt de réclamer la totalité des montants encourus pour les travaux au copropriétaire responsable des dommages. Advenant que le syndicat choisisse néanmoins de procéder de la sorte, **le montant qui pourra être réclaté au copropriétaire fautif sera tout au plus le montant de la franchise d'assurance et le syndicat devra assumer l'excédent de celle-ci.**

Quant au copropriétaire, nous recommandons qu'il communique avec son assureur sans délais aussitôt qu'un sinistre se produit, et ce afin de l'aviser du sinistre survenu et pour que ce dernier puisse effectuer les constats qu'il désire effectuer en temps utile. C'est en effet l'assureur du copropriétaire qui indemniserait son assuré pour toute relocalisation de son assuré rendue nécessaire pendant l'exécution des travaux, pour la gestion du contenu de l'unité, pour les dommages aux amé-



liations, à ses biens etc., d'où l'importance de l'aviser sans tarder afin de ne pas se faire opposer un refus au moment de la réclamation.

En sus des obligations découlant de l'article 1073 C.c.Q., les déclarations de copropriété, au chapitre des « Assurances » que l'on trouve dans la section « Acte constitutif » de celles-ci, prévoient la plupart du temps des obligations additionnelles à celles que nous venons d'énumérer.

À titre d'exemple, on retrouve régulièrement parmi celles-ci, l'obligation, pour le syndicat, de souscrire à une assurance responsabilité des dirigeants en faveur de ses administrateurs. Une telle assurance couvrira la responsabilité civile des administrateurs en cas de dommages causés par une erreur ou une omission de leur part, et elle indemniserait en leur lieu et place le tiers ayant subi le dommage.

Les déclarations de copropriété prévoient également habituellement que le copropriétaire peut prendre toute autre assurance supplémentaire qu'il juge opportune. Nous sommes d'avis que ces assurances supplémentaires valent la peine d'être évaluées, car elles peuvent protéger de conséquences financières qui, dans certains cas, pourraient s'avérer désastreuses pour un copropriétaire, ou un syndicat, inadéquatement ou insuffisamment assuré.

Nous avons vu précédemment que le syndicat doit assurer les parties privatives et les parties communes de l'immeuble pour les risques usuels, et que le montant doit correspondre à la valeur à neuf de l'immeuble.

Mais qu'arrivera-t-il si le syndicat fait défaut de bien assurer l'immeuble pour l'ensemble des risques, ou s'il ne l'assure pas pour sa juste valeur à neuf? Qu'arrivera-t-il s'il y a insuffisance d'assurance et que l'indemnité versée par la compagnie d'assurance s'avérait bien en dessous du montant requis pour effectuer tous les travaux de remise en état ou de reconstruction requis? ▶

- Nécessairement, le syndicat devra faire appel aux copropriétaires afin de combler le manque à gagner, et il devra procéder à une cotisation spéciale afin de pouvoir obtenir les fonds manquants nécessaires pour exécuter les travaux. Or, dépendamment de l'importance de la cotisation spéciale, cela peut avoir des conséquences financières considérables sur les copropriétaires. Nous avons notamment en tête un dossier où chacun des 5 copropriétaires a dû investir entre 30 000.00 et 40 000.00\$ de ses propres poches pour procéder à la reconstruction partielle de l'immeuble suite à un incendie!

Évidemment, les copropriétaires pourraient possiblement avoir un recours en responsabilité civile contre les administrateurs pour avoir fait défaut de se conformer à leurs obligations en omettant d'assurer l'immeuble adéquatement. Mais une fois cela dit, advenant même que les copropriétaires aient ultimement gain de cause, il en reste pas moins qu'entre-temps, ils devront déboursier de leurs poches les montants manquants nécessaires à l'exécution des travaux.

**Conséquemment, nous recommandons fortement à chaque copropriétaire de souscrire à un avenant qui l'assurera personnellement pour toute insuffisance d'assurance souscrite par le syndicat.** Ainsi, advenant une insuffisance de fonds, devant une cotisation spéciale pour la réalisation des travaux, ce sera l'assurer du copropriétaire qui versera en son lieu et place sa part de la cotisation spéciale.

Qui plus est, habituellement, ce type d'avenant n'est pas très dispendieux. Ainsi, pour quelques dollars par mois, le copropriétaire pourra avoir l'esprit tranquille et sa sécurité financière ne sera pas ébranlée advenant un sinistre et des dommages insuffisamment assurés.

---

**Le copropriétaire doit également s'assurer pour sa responsabilité civile et vérifier qu'il est correctement et suffisamment assuré à cet égard.**

---

En effet, il n'est pas rare de nos jours de voir des copropriétés avec des franchises d'assurances (également appelés « déductibles ») de 25 000.00 \$, 50 000.00 \$ et même 100 000.00 \$, notamment et surtout en ce qui concerne les sinistres découlant de dégâts d'eaux.

Dans les faits, ce que cela signifie, c'est que chaque fois que des dommages sont causés par un dégât d'eau, le syndicat devra payer de sa poche (lire de la poche des copropriétaires) le premier 25 000.00 \$, 50 000.00 \$ ou 100 000.00 \$ de dommages causés par évènement.



Vous conviendrez que ce n'est pas anodin et que les conséquences financières pour le syndicat et les copropriétaires pourraient rapidement s'avérer désastreuses.

En effet, dans un immeuble d'une centaine d'unités où 3 à 4 sinistres surviennent régulièrement annuellement, le syndicat (lire les copropriétaires) devra donc contribuer de ses poches, avant même de recevoir un sous de son assureur, pour 100 000.00 \$ (4 X 25 000.00 \$), 200 000.00 \$ (5 X 50 000.00 \$) ou même 400 000.00 \$ (4 X 100 000.00 \$)!

Évidemment, on peut anticiper la grogne des copropriétaires, lesquels, avec raison, demanderont certainement au conseil d'administration de faire respecter les dispositions de la déclaration de copropriété, en établissant, d'une part, à qui incombe la faute des dommages subis, et, d'autre part, afin d'imputer au(x) copropriétaire(s) responsable(s) la responsabilité financière des conséquences dommageables subies, que ce soit par son fait, ou par celui de ses occupants, invités etc., et même par le fait de ses biens.

En effet, il ne faut pas omettre et il nous apparaît important de rappeler que le copropriétaire est responsable des conséquences dommageables découlant de ses faits et gestes, mais également de ceux des personnes qui se trouvent dans son unité, que ce soit sa famille, ses invités, ses mandataires, les entrepreneurs qu'il a mandatés pour certains travaux ou autres, **mais aussi des dommages causés par ses biens** (débordement de la laveuse, mauvais fonctionnement du lave-vaisselle, bris du chauffe-eau, débordement du bain, débordement de la cuve de toilette, bris de gicleurs par accrochage, incendie par articles de fumeur, installation défi- ►

## PointDeMire

- ciente d'un appareil ou d'un système dans l'unité etc., bref l'éventail de possibilités est très large et les situations où la responsabilité civile du copropriétaire peut être mise en jeu sont nombreuses).

Malheureusement, nous constatons dans notre pratique quotidienne du droit de la copropriété que trop de copropriétaires omettent ou négligent de s'assurer pour leur responsabilité civile, croyant erronément, peut-être, qu'il revient au syndicat de le faire ou, croyant erronément, malheureusement, que ça n'arrive qu'aux autres.

Or, la conséquence d'une telle situation est que le **copropriétaire devra rembourser personnellement le syndicat, de sa propre poche, pour le total de la franchise** (déductible d'assurance), ou du moins pour le montant des dommages encourus advenant que ceux-ci soient inférieurs à ladite franchise, ce qui, bien sûr, n'aurait pas été le cas s'il avait souscrit à une assurance responsabilité civile.

Pourtant, au moment de l'acquisition de l'unité, le créancier hypothécaire requiert généralement la preuve, par l'entremise du notaire instrumentant, que le copropriétaire a souscrit aux assurances immobilières et de responsabilité requises pour la partie privative qu'il projette d'acquérir.

**Ces polices d'assurance doivent en tout temps non seulement demeurer valides, mais au surplus être régulièrement révisées afin de tenir compte et de s'ajuster aux modifications qui ont pu être apportées à celles souscrites par le syndicat (augmentation des franchises, exclusions etc.).**

Conséquemment, et nous ne le répéterons jamais assez, nous recommandons à chaque copropriétaire de bien vérifier auprès du syndicat, annuellement, lors de l'assemblée générale annuelle, les montants des franchises d'assurance applicables par évènement pour les assurances souscrites par le syndicat, et de procéder aux ajustements requis à leurs propres assurances afin d'une part de couvrir le montant de ces franchises, mais également de prendre toute autre assurance complémentaire qu'ils jugent appropriées.

Dans le même sens, nous recommandons à chaque syndicat de bien informer les copropriétaires, annuellement, des montants d'assurances souscrits et des franchises applicables. Cela devrait être fait immédiatement après chaque renouvellement annuel, ou aussitôt qu'il y a une modification aux polices d'assurances.



**Chianetta**  
Avocats | DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ  
DROIT IMMOBILIER

« Parce que derrière tout conflit, il y a d'abord et avant tout des individus qui se côtoient au quotidien.

### Notre cabinet se spécialise en droit de la copropriété divise.

Les besoins de nos clients sont au cœur de nos préoccupations, et nous œuvrons dans le but d'offrir aux syndicats de copropriété et aux copropriétaires une gamme complète de services personnalisés, préventifs ou curatifs, pragmatiques et rigoureux, qui sauront répondre à tous vos besoins, et ce à des prix plus que compétitifs.

### Services offerts

- Conseils, consultations et opinions juridiques
- Charges communes (paiement, perception)
- Représentation lors de litiges (recours civils, hypothécaires ou plans de garantie)
- Médiation et arbitrage
- Vérification et révision de la déclaration de copropriété
- Préparation de documents pour assemblées / assistance au conseil d'administration
- Démarrage de la copropriété / registre de la copropriété
- Formation / conférences (adaptées à vos besoins, individuellement ou en groupe, dans nos bureaux ou au lieu de votre choix)

« Nous croyons fermement qu'une saine cohabitation et le maintien de relations harmonieuses passent d'abord et avant tout par l'obtention d'informations adéquates et complètes sur les différentes facettes de la vie en copropriété.

**239 Notre Dame O. bureau 401  
Montréal (Québec) H2Y 1T4**

T 514.281.5100 W [www.calegal.ca](http://www.calegal.ca)  
F 514.788.0975 C [info@calegal.ca](mailto:info@calegal.ca)



- Un tel rappel devrait également être fait lors de l'assemblée générale annuelle et une mention à cet effet devrait apparaître au procès-verbal afin d'éviter toute ambiguïté, mais aussi afin de faciliter la preuve du syndicat advenant une contestation, notamment par le copropriétaire concerné par la réclamation.

Finalement, si bien s'assurer est très important, il demeure d'abord et avant tout primordial d'être prudent et de faire preuve de diligence dans l'entretien et la réparation de vos biens, vos équipements, vos composantes, puisque toute réclamation entrainera presque inévitablement une augmentation de la prime d'assurance, mais également celle de la franchise.

### Quelques conseils :

Porter attention à l'âge du chauffe-eau, ne pas laisser les fenêtres ouvertes et ne pas fermer complètement les thermostats dans l'unité pendant une absence, même momentanée, vérifier le fonctionnement et le branchement du lave-vaisselle, de la laveuse, nettoyer le filtre de la sécheuse à linge, faire le nettoyage des conduits de sécheuse, vérifier et entretenir les appareils sanitaires, vérifier les fuites d'eau, même minimales ou occasionnelles, faire appel aux entrepreneurs accrédités ou recommandés par le syndicat pour les travaux dans les parties privatives, ne pas laisser le bain couler pendant que nous sommes occupés à autre chose, vérifier les joints de la douche, du bain, du lavabo, ne pas laisser d'appareils en marche lorsque vous devez vous absenter, ne serait-ce que quelques minutes.... Autant de simples petits gestes qui pourraient faire toute la différence et vous éviter des tracas matériels et financiers importants.

Sur ce, nous vous souhaitons une belle année 2015 où la prévention des risques remplacera celle de la gestion des risques. Santé et prospérité, dans la tranquillité et la sécurité de votre foyer! ▶

Admise au Barreau du Québec depuis 1998, Me Stefania Chianetta travaille activement et spécialise sa pratique dans le domaine de la copropriété depuis 2004. En 2007, elle devient médiatrice accréditée du Barreau du Québec et agit également, depuis ce temps, à titre de médiatrice en matière de copropriété divisée.

N'hésitez pas à communiquer avec Me Chianetta pour trouver réponse à toutes vos questions sur les assurances ou pour toute autre question ou information en copropriété.



CONDO MANAGER

### Logiciels de gestion et de comptabilité pour syndicats de copropriété.

Sur présentation du certificat d'attestation, CondoManager offre en exclusivité aux syndicats membres de CondoConseils un rabais de 10 % lors de l'acquisition initiale d'un logiciel comptable.

Pour obtenir les détails, communiquez au | 866 766-2069