

AIDE-MÉMOIRE DU SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ EN MATIÈRE D'ASSURANCE

LA SOUSCRIPTION

Nouveau contrat ou renouvellement



**CHAMBRE
DE L'ASSURANCE
DE DOMMAGES**

chad.ca

INTRODUCTION

L'assurance de la copropriété est un domaine complexe que le syndicat de copropriété (la collectivité des copropriétaires) doit connaître pour s'acquitter au mieux des différentes obligations en matière d'assurance qui lui reviennent. La responsabilité du syndicat pourrait par ailleurs être engagée s'il ne respecte pas ce que la loi et la déclaration de copropriété prévoient.

Les administrateurs du syndicat, élus au conseil d'administration, sont ceux qui assurent la gestion de la copropriété et, plus particulièrement, des assurances de cette dernière. En plus de leurs obligations, ils ont un devoir informationnel à jouer auprès des autres copropriétaires quant aux liens entre les différents contrats d'assurance.

Cet aide-mémoire à la souscription (pour un nouveau contrat en assurance de la copropriété ou un renouvellement) s'adresse donc aux administrateurs de syndicats de copropriété pour éclairer leurs discussions avec leur agent ou leur courtier en assurance de dommages. Il constitue un rappel de leurs principales obligations, des informations importantes et des documents nécessaires à transmettre à tous les copropriétaires de même qu'à l'agent ou au courtier en assurance de dommages, pour obtenir une protection adéquate.

LES OBLIGATIONS DU SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ ET LES ASSURANCES

De façon générale, la principale obligation du syndicat est la conservation et l'entretien de l'immeuble et des parties communes ainsi que l'application des règlements de la copropriété (article 1039 du *Code civil du Québec*).

En tant que représentants du syndicat de copropriété, **plusieurs responsabilités vous incombent dans le contexte de la souscription d'assurance :**

- Gardez à l'esprit qu'un contrat d'assurance n'est pas un contrat d'entretien. Il faut donc voir à l'entretien régulier de l'immeuble sans pour cela compter sur votre assurance pour, par exemple, vous indemniser pour les travaux de remplacement des parties communes, comme refaire une toiture qui aurait dû être remplacée depuis fort longtemps.
- En vertu de l'article 1073 du *Code civil du Québec*, vous êtes tenus d'assurer la copropriété pour :
 - les dommages causés par les risques usuels (eau, feu, vandalisme), et ce, pour la valeur à neuf de l'immeuble, soit le **coût réel de reconstruction**. Il faut souligner ici l'importance d'obtenir une évaluation professionnelle de cette valeur à neuf, qui devrait inclure, notamment, les coûts de démolition, les taxes, les honoraires des professionnels et la remise aux normes, dans le cas d'un édifice plus ancien.
 - la responsabilité envers les tiers, par exemple si un visiteur se blesse dans les escaliers de la copropriété et poursuit le syndicat.

» SECTION 1

- La déclaration de copropriété pourrait AUSSI vous obliger à souscrire une assurance pour la responsabilité des administrateurs et dirigeants du syndicat (par exemple, le président d'assemblée). Même si la déclaration de copropriété ne le prévoit pas, c'est toujours une bonne idée d'y souscrire. En effet, si les administrateurs du syndicat sont poursuivis pour négligence dans leurs fonctions, par exemple pour atteinte à la réputation, ou si un copropriétaire conteste une décision prise par le conseil d'administration du syndicat parce qu'elle va à l'encontre des règles de la copropriété, ils ne seraient pas protégés autrement.
- Certaines assurances complémentaires existent pour les copropriétés et peuvent être offertes par le biais de protections additionnelles (avenants) ou de programmes spécialisés pour les copropriétés. Elles pourraient être conseillées dans votre situation. Renseignez-vous auprès de votre professionnel en assurance.
- Un programme d'entretien régulier de l'immeuble et un fonds de prévoyance adéquat démontrent le soin apporté à la gestion de la copropriété. Ils constituent également les meilleurs moyens de prévenir certains sinistres et de veiller au patrimoine commun.

RAPPEL IMPORTANT



Le syndicat de copropriété a l'obligation légale (article 2470 du *Code civil du Québec*) de déclarer à son assureur tout sinistre susceptible de donner lieu à une réclamation, et ce, même s'il ne réclame pas. Si les administrateurs ne le font pas, tout copropriétaire ou toute personne intéressée pourrait le faire à la place du conseil d'administration.

DANS VOS RELATIONS AVEC LES PROFESSIONNELS DE L'ASSURANCE, VOUS DEVRIEZ :

- agir de bonne foi et dans l'intérêt du syndicat de copropriété;
- collaborer avec votre courtier ou votre agent, l'assureur et les différents intervenants (par exemple, les évaluateurs ou inspecteurs du bâtiment);
- fournir certains documents en vue de faciliter le processus de souscription et l'évaluation des besoins d'assurance de la copropriété;
- répondre de manière honnête et divulguer toute information susceptible d'affecter l'évaluation des besoins d'assurance de la copropriété (y compris les sinistres antérieurs, ou encore le refus ou l'annulation de contrats d'assurance antérieurs);
- ne pas hésiter à poser des questions si vous n'êtes pas sûr de comprendre les informations qui vous sont données;
- ne pas penser que la prime la moins chère est nécessairement une bonne solution. En effet, si les protections sont réduites, des exclusions ajoutées ou la franchise augmentée de manière significative, vous n'aurez pas réalisé de véritables économies, sans compter que l'ensemble du patrimoine des copropriétaires pourrait être à risque.

» SECTION 2

INFORMATION CONTENUE À VOTRE DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ — DISPOSITIONS RELATIVES AUX ASSURANCES

Sachez que les dispositions relatives aux assurances ne sont pas nécessairement regroupées dans une seule section de votre déclaration de copropriété. Ainsi, il vous sera peut-être nécessaire de consulter plusieurs pages de la déclaration pour bien circonscrire l'ensemble des clauses pertinentes.

Date de la déclaration initiale de copropriété : _____

Publication au registre foncier
(registre, date et n° de publication) : _____

Date des amendements (si applicable) : _____

- Obligation d'assurer les biens et la responsabilité du syndicat :

Clause n° _____

- Obligation d'assurer la responsabilité des administrateurs et dirigeants, ou les officiers d'assemblée :

Oui Non

Si oui, clause n° _____

- Obligation des copropriétaires de s'assurer (pour leurs biens meubles, améliorations apportant une plus-value à leur unité, leur responsabilité personnelle, etc.) :

Oui Non

Si oui, clause n° _____

- Clause encadrant le droit de poursuite entre syndicat et copropriétaires :

Oui Non

Si oui, clause n° _____

- Clause(s) encadrant les responsabilités de l'entretien et réfection des parties communes et des parties privatives :

Clause(s) n° _____

- Clause concernant le fonds de prévoyance :

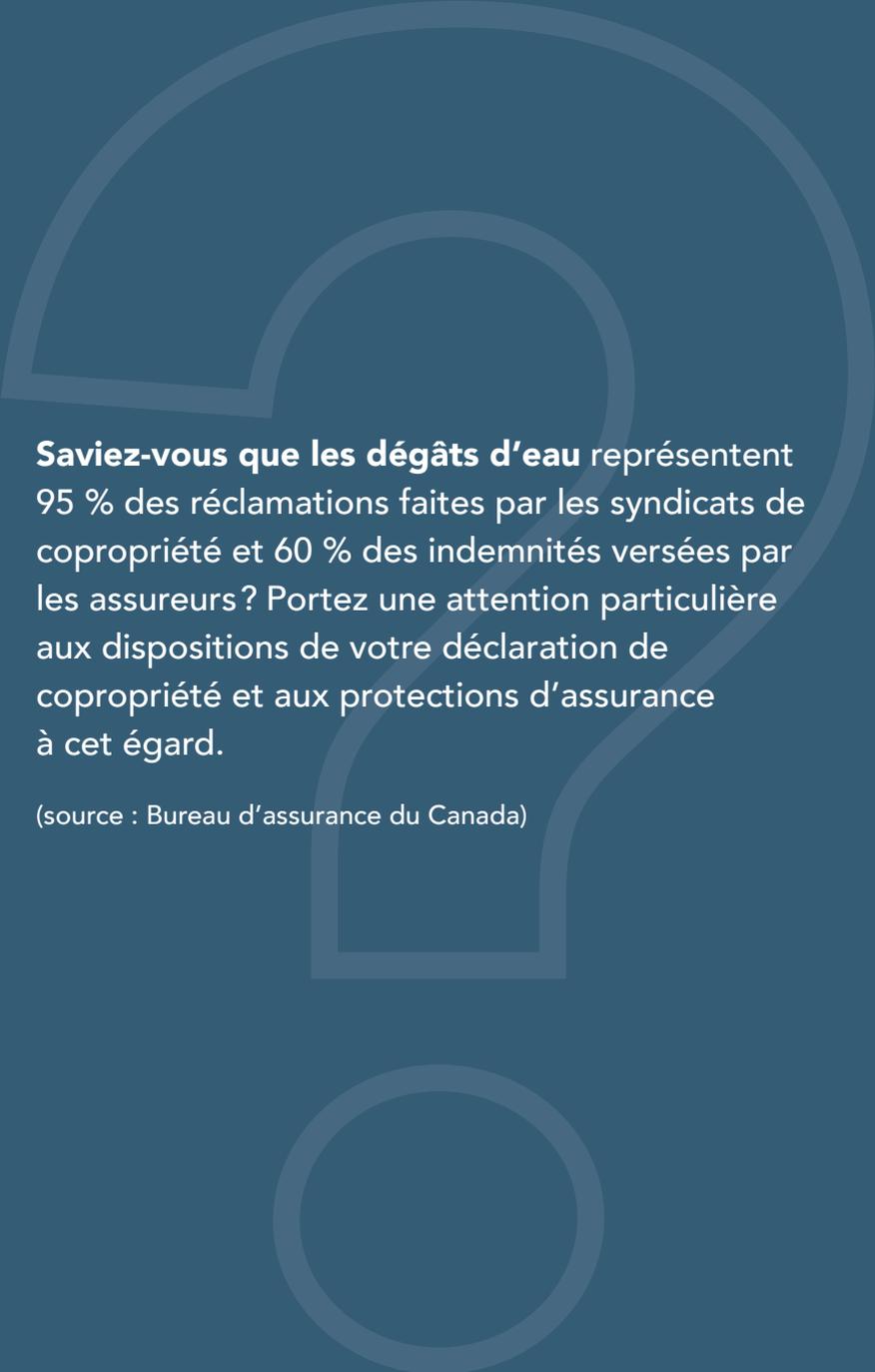
Oui Non

Si oui, clause n° _____

- Clause concernant la location d'unités de copropriété :

Oui Non

Si oui, clause n° _____



Saviez-vous que les dégâts d'eau représentent 95 % des réclamations faites par les syndicats de copropriété et 60 % des indemnités versées par les assureurs? Portez une attention particulière aux dispositions de votre déclaration de copropriété et aux protections d'assurance à cet égard.

(source : Bureau d'assurance du Canada)

» SECTION 3

DOCUMENTS ET INFORMATIONS À FOURNIR À VOS PROFESSIONNELS EN ASSURANCE



Votre agent ou votre courtier en assurance de dommages pourrait vous demander certains documents et informations qui permettront d'évaluer vos besoins d'assurance, d'analyser le risque et de déterminer la prime.

DOCUMENTS

Recommandation

Conservez une **copie de ces documents** en les rassemblant à un endroit sécuritaire et à portée de main pour consultation facile, par exemple dans un cartable ou dans le nuage informatique :

- déclaration de copropriété;
- états financiers et procès-verbaux des dernières années;
- évaluation professionnelle la plus récente de l'immeuble (ainsi que les copies antérieures, si disponibles);
- liste des sinistres des dernières années;
- « carnet d'entretien », détaillant la liste des travaux effectués récemment et ceux à venir;
- plans et devis de l'immeuble, si disponibles;
- liste des améliorations apportées à chaque unité depuis la constitution de la copropriété;
- police d'assurance actuelle du syndicat (incluant les conditions particulières);
- polices d'assurance des copropriétaires (ou des attestations d'assurance);
- documents relatifs aux biens de la copropriété (inventaires des biens, factures, photos, lieux d'entreposage, etc.);
- contrats avec des tiers (comme les services à appeler en cas d'urgence).

INFORMATIONS UTILES

Recommandation

Les informations qui suivent en pages 7, 8 et 9 sont importantes et concernent aussi tous les copropriétaires. Ainsi, il est recommandé de leur en faire parvenir une copie, accompagnée de l'attestation d'assurance du syndicat de copropriété, une fois par année.

Nom complet du syndicat de copropriété – Le « Syndicat » (l'assuré) :

Immatriculation du syndicat au Registraire des entreprises :

n° d'entreprise : _____

date d'immatriculation initiale : _____

date de dernière mise à jour : _____



INFORMATIONS RELATIVES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

Nom des administrateurs siégeant au conseil d'administration du syndicat pour la période en cours :

1. _____

2. _____

3. _____

Nom du gestionnaire (professionnel ou externe) de la copropriété, s'il y en a un, pour la période en cours :

NOTE

Déterminez qui sera responsable des communications avec l'assureur et les professionnels. Si nécessaire, préparez une lettre à cet effet, signée par les membres du conseil d'administration.

B

INFORMATIONS RELATIVES À LA COPROPRIÉTÉ

(Certaines informations devront être confirmées, comme : n° de série d'un équipement, date de l'installation d'un appareil, etc. Il est bon de conserver ces détails importants à portée de main.)

- **nombre d'unités :**
 - liste des noms et coordonnées de tous les copropriétaires et de leurs quotes-parts respectives;
 - si unité(s) louée(s), nom et coordonnées du (des) locataire(s);
 - si unité(s) commerciale(s), détails;
- **date de construction et type de structure (bois, béton, etc.);**
- **nombre d'étages et présence d'ascenseur(s) (nombre et détails);**
- **date de conversion en copropriété (si autre que date de construction);**
- **système de chauffage;**
- **approvisionnement en eau et système pour l'eau chaude :**
 - âge du réservoir (âge et n° de série, est-il loué?, etc.);
 - si les copropriétaires ont des réservoirs individuels, l'âge en est-il connu? Qui est responsable de leur vérification et de leur entretien?
- **carnet d'entretien :**
 - rénovations récentes ou travaux majeurs réalisés récemment aux espaces communs;
 - travaux à venir;
- **services offerts dans les espaces communs et détails (piscine, centre d'entraînement, garage, etc.);**
- **détail des mesures préventives ou des systèmes de prévention ou de détection de fuites (ex. : installation de clapets anti-retour, de cuves de rétention pour les réservoirs, d'alarmes en cas de fuite), ou autres incidents (détecteurs de monoxyde de carbone, de fumée, etc.);**
- **montant du fonds de prévoyance en date du _____;**
- **historique des sinistres et des assureurs antérieurs, y compris tout refus ou annulation d'assurance (joindre une annexe, le cas échéant);**
- **présence de cheminées et foyers avec certificats de conformité de l'installation.**

» SECTION 4

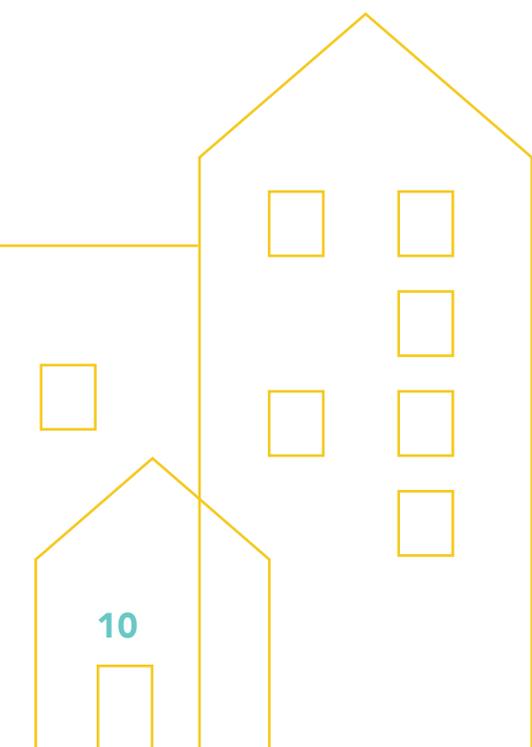
LE CONTRAT D'ASSURANCE DU SYNDICAT

Une fois le contrat d'assurance conclu, obtenez une copie du contrat et une attestation d'assurance qui énumèrent les principales protections, les montants d'assurance, les franchises et les avenants.

Cette attestation pourrait être fournie à tous les copropriétaires qui pourront s'en servir dans leurs discussions avec leur propre représentant en assurance de dommages pour l'assurance de leur unité. Profitez-en pour leur rappeler leur obligation de s'assurer de manière distincte pour leurs biens meubles, leur responsabilité civile ainsi que pour les améliorations apportées à leur unité depuis la création de la copropriété.

DES QUESTIONS?

Les contrats d'assurance de dommages sont complexes. Il est donc important d'en discuter avec un agent ou un courtier en assurance de dommages pour vous assurer que le contrat que vous signerez correspond à vos besoins.



Saviez-vous que les agents et les courtiers en assurance de dommages sont des professionnels formés, certifiés par l'Autorité des marchés financiers et encadrés par la Chambre de l'assurance de dommages (ChAD)?

Ils ont l'obligation de suivre au moins 20 heures de formation continue tous les deux ans pour maintenir, voire améliorer leurs compétences. Ils sont soumis à un code de déontologie et au respect de plusieurs lois, et la ChAD veille à la conformité de leur pratique.

Pour en savoir plus sur le rôle et les responsabilités des professionnels en assurance de dommages ou pour porter plainte en cas d'insatisfaction sur la qualité de leurs services, consultez le site de la ChAD à **chad.ca**.

» SECTION 4

POUR EN SAVOIR PLUS

La copropriété est un sujet complexe sur lequel il faut se tenir informé pour bien le comprendre. Les sites ou livres de référence énumérés ci-dessous sont des sources d'information et d'éducation en lien avec la copropriété. Ils pourront être utiles tant aux propriétaires de copropriété qu'à ceux qui acceptent de siéger au C. A. de leur syndicat.

CONSULTEZ LES SITES WEB SUIVANTS :

- **Association des syndicats de copropriété du Québec :**
Sur son site, l'ASCQ diffuse des actualités ainsi qu'une revue et de nombreuses informations en lien avec la copropriété.
- **Code civil du Québec :**
La version électronique officielle du *Code civil du Québec*, pour bien connaître ses obligations légales. On y retrouve celles reliées à la copropriété, notamment aux articles 1009 à 1109.
- **Condolegal.com :**
Une équipe composée d'avocats et de notaires, expérimentés en droit de la copropriété au Québec, diffuse des fiches pratiques, actualités, vidéos et questions/réponses.
- **Infoassurance.ca :**
Sur ce site, le Bureau d'assurance du Canada – Québec consacre une section rédigée de façon simple et claire pour répondre à toutes les questions sur l'assurance de la copropriété.
- **Lacopropriete.info :**
Initiative de la Chambre des notaires du Québec, en collaboration avec plusieurs ordres professionnels et organismes d'autoréglementation, ce site vise à informer la population québécoise sur les enjeux entourant la copropriété, notamment grâce à une infolettre et à des questions/réponses dans la section Info-experts.
- **Protegez-vous.ca :**
Plusieurs articles et conseils sont disponibles sur ce site d'information grand public concernant la copropriété.
- **Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec :**
Le RGCO diffuse des formations, événements et actualités en matière de copropriété. Consultez également le magazine *Condoliation* sur le site.

LES OUVRAGES SUIVANTS SONT ÉGALEMENT DISPONIBLES :

- *Guide pratique de la copropriété*, Éditions Protégez-Vous, 2015, 96 p.

Ce guide explique tout ce qu'il faut savoir sur la copropriété, de l'achat à l'entretien, en passant par l'assurance et la gestion du syndicat de copropriété.

- JOLI-CŒUR, Yves, *L'assurance condo – Tout ce qu'il faut savoir*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2011, 234 p.

Ce guide propose des réponses précises aux situations fréquemment rencontrées en matière d'assurance de la copropriété.

Note : La liste non exhaustive de ces sites et ouvrages de référence est fournie à titre d'information seulement. La ChAD ne garantit pas leur contenu.





**CHAMBRE
DE L'ASSURANCE
DE DOMMAGES**

chad.ca

999, boul. De Maisonneuve Ouest
Bureau 1200
Montréal (Québec) H3A 3L4
Tél. : 514 842-2591 – 1 800 361-7288
Télééc. : 514 842-3138
info@chad.qc.ca