

LE BAC FAIT LE POINT SUR L'ASSURANCE COPROPRIÉTÉ

Des changements au *Code civil du Québec* (C.c.Q.) ont été apportés par l'adoption du projet de loi n° 141 et sont entrés en vigueur le 13 décembre 2018. Plusieurs de ceux-ci concernaient la copropriété. Voyons de plus près leurs impacts dans le monde de l'assurance.

IMPACTS DES MODIFICATIONS LÉGISLATIVES

Avant de traiter des modifications apportées aux formulaires, il est utile de considérer les changements apportés au C.c.Q. Ils font notamment en sorte que :

L'insuffisance d'assurance et l'absence d'assurance du syndicat ainsi que sa franchise sont maintenant considérées comme des charges communes.

Ces charges communes doivent être réparties entre tous les copropriétaires, même ceux qui n'ont pas de dommage dans leur unité.

Les améliorations dans les unités des copropriétaires seront déterminées en fonction de la description des parties privatives faite par le syndicat¹.

Le syndicat conserve son droit de recours contre un copropriétaire fautif pour l'insuffisance ou l'absence d'assurance et pour sa franchise.

MODIFICATIONS AUX CONTRATS D'ASSURANCE DES COPROPRIÉTAIRES

À la suite de ces changements, le BAC a dû modifier les contrats d'assurance qu'il suggère pour les copropriétaires. En effet, la franchise du syndicat et les insuffisances d'assurance sont maintenant clairement considérées comme une charge commune qui doit obligatoirement être distribuée entre tous

les copropriétaires. Les modifications aux contrats du BAC font en sorte que les copropriétaires sont couverts lors d'une répartition visant l'insuffisance ou l'absence d'assurance du syndicat même si leur unité n'est pas endommagée.

RÉPARTITION

La répartition est la somme imposée par le syndicat à tous les copropriétaires selon leur quote-part pour la réparation du préjudice que le syndicat a subi à la suite d'un sinistre touchant des biens dans lesquels il a un intérêt assurable.

Ainsi, la nouvelle *Garantie complémentaire - répartition* couvre la répartition que le copropriétaire² recevra de son syndicat en cas d'insuffisance ou d'absence d'assurance de la police du syndicat jusqu'à concurrence de la limite indiquée au contrat. Si un copropriétaire a causé des dommages par sa faute, le syndicat pourra lui réclamer le montant des dommages non couverts incluant sa franchise. Notons que les contrats ont également été modifiés de façon à ce que les dommages causés par un copropriétaire par sa faute aux parties immobilières privatives de son unité seront également payables en responsabilité civile.

¹Article 1070 C.c.Q.

²Article 1074.2 C.c.Q.

VOUS TROUVEREZ CI-APRÈS LES RÉPONSES À DES QUESTIONS FRÉQUEMMENT POSÉES EN FONCTION DU NOUVEL ENCADREMENT LÉGISLATIF ET DES CONTRATS D'ASSURANCE PROPOSÉS PAR LE BAC.

1

QU'ARRIVE-T-IL SI LE DOMMAGE N'EST PAS COUVERT PAR LA POLICE DU SYNDICAT?

Le syndicat est toujours responsable de la conservation³ de l'immeuble. Même s'il n'a pas les assurances requises pour couvrir un sinistre, il doit prendre en charge la réparation. Il peut soit utiliser son fonds d'auto assurance ou répartir le montant des dommages entre tous les copropriétaires.

Si le risque est couvert par le contrat du copropriétaire, son assureur indemniserà 90 % de la répartition. Le 10 % manquant fera office de levier à la prévention et sera à la charge du copropriétaire, tout comme sa propre franchise.

2

QU'ARRIVE-T-IL SI LE MONTANT DES DOMMAGES EST INFÉRIEUR AU MONTANT DE LA FRANCHISE DU SYNDICAT?

Le syndicat doit également prendre en charge la réparation. Encore une fois, il peut soit utiliser son fonds d'auto assurance ou répartir le montant des dommages entre tous les copropriétaires. La portion de la franchise du syndicat n'étant plus couverte sur les contrats d'assurance proposés par le BAC, cette répartition sera à la charge des copropriétaires.

BON À RETENIR



- Il est conseillé aux copropriétaires de s'assurer contre tous les risques auxquels ils peuvent être exposés lors d'une répartition par le syndicat. Par exemple, les copropriétaires des étages supérieurs sont exposés à une répartition lors d'un refoulement d'égout, ils doivent avoir cette protection pour que leur assureur les indemnise pour cette répartition.
- Le syndicat ne peut récupérer sa franchise auprès des copropriétaires que par leur contribution aux charges communes sous réserve de son droit de poursuivre le copropriétaire fautif. C'est la même chose en cas d'absence ou d'insuffisance d'assurance du syndicat.
- Le BAC a conçu un **outil web** qui aide à bien comprendre les différentes situations qui peuvent se produire lors d'un sinistre en copropriété divise. L'outil peut être consulté à l'adresse copropriete.bac-quebec.qc.ca

3

ET SI LE MONTANT D'ASSURANCE DE LA POLICE DU SYNDICAT EST INSUFFISANT?

Si le risque est couvert sur le contrat du copropriétaire, son assureur l'indemniserà pour le montant de la répartition moins la portion de la franchise du syndicat qui sera à sa charge, tout comme sa propre franchise.

4

LE SYNDICAT A-T-IL LE DROIT DE NE PAS RÉCLAMER À SON ASSUREUR?

Oui, le syndicat a le choix de réclamer ou pas à son assureur. S'il décide de ne pas réclamer pour un dommage qui est couvert à son contrat, il pourra utiliser son fonds d'auto assurance. Il pourra également répartir entre les copropriétaires le montant total des dommages. L'assureur du copropriétaire indemniserà cette portion comme dans les cas d'absence ou d'insuffisance d'assurance (voir les points 1 et 3).

5

EST-CE DIFFÉRENT SI UN COPROPRIÉTAIRE EST FAUTIF?

Que le syndicat décide de réclamer ou non à son assureur, il pourra poursuivre le copropriétaire fautif uniquement pour les dommages non couverts par son contrat. Cela représente habituellement la portion d'absence ou d'insuffisance d'assurance du syndicat et sa franchise. L'assureur du copropriétaire fautif l'indemniserà en responsabilité civile.

Dans les cas où c'est un tiers qui ne fait pas partie de la copropriété qui est responsable, le syndicat pourra toujours lui réclamer la totalité du montant des dommages.

³Article 1039 C.c.Q.