



ASSURANCE DES SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉS – Analyse de besoins

■ LISTE DE DOCUMENTS POUR
LES COURTIERS ET LES AGENTS
EN ASSURANCE DE DOMMAGES



CHAMBRE
DE L'ASSURANCE
DE DOMMAGES

Lors de la souscription initiale et lors des renouvellements de l'assurance du syndicat de copropriété, il est important de bien évaluer les besoins de ce dernier pour pouvoir lui proposer les protections correspondant à ses particularités propres.

La taille et la nature de la copropriété, la complexité de son fonctionnement, les actifs à assurer et les risques peuvent varier énormément d'une copropriété à l'autre. Ainsi, vous devrez vous poser des questions non seulement sur la **valeur** des biens à assurer, mais également sur les **risques** associés au syndicat lui-même (qualité de la gestion, entretien, prévention, suffisance du fonds de prévoyance, etc.).

Une « petite » copropriété (multiplex converti de quelques unités avec peu ou pas d'espace commun autre que l'enveloppe et la structure du bâtiment) et une tour d'habitation avec stationnement, piscine et employés nécessitant des gestionnaires professionnels, ne s'assurent pas de la même façon. Comme en assurance des entreprises, un dépanneur, une entreprise agricole ou une compagnie minière nécessitent une expertise différente. Il faut donc que vous teniez compte de vos aptitudes et connaissances pour fournir au client les conseils avisés auxquels il est en droit de s'attendre d'un professionnel.

La liste suivante présente les documents les plus fréquemment rencontrés en matière de **copropriété divisée*** qui fournissent des indices utiles (voire essentiels) sur la copropriété à assurer. Ces documents vous aideront à mieux comprendre les besoins de vos clients en vue de les conseiller adéquatement et d'agir en conseiller consciencieux.

NOTES

Les informations présentées sur ce document concernent l'assurance des copropriétés divisées. Pour ce qui est des copropriétés indivises, les assureurs les considèrent généralement comme toute autre habitation avec plusieurs propriétaires occupants. Adressez-vous aux assureurs pour connaître leurs normes de souscription et discutez des besoins spécifiques de vos clients.

LES « INDISPENSABLES »

En tant que courtier ou agent, vous devriez demander les documents suivants pour votre analyse du dossier.

Document / information à demander	Pourquoi?	Impact sur les différents contrats ¹ :		
		Ass. biens	Ass. resp.	A&D
<p>1. Déclaration de copropriété (et amendements le cas échéant)</p> <p>Règlement d'immeuble</p>	<p>Pour déterminer, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • s'il s'agit d'une copropriété divise ou indivise², la destination (vocation) de l'immeuble (commercial, résidentiel, mixte); • les protections requises pour le syndicat et le montant de l'assurance responsabilité; • les droits et obligations des copropriétaires et du syndicat; • si la déclaration prévoit que le syndicat et les copropriétaires doivent renoncer à leur droit de subrogation en cas de sinistre; • si un montant minimum est stipulé pour l'assurance responsabilité des administrateurs du syndicat (cette protection est maintenant obligatoire en vertu du <i>Code civil du Québec</i>); • si la location des unités est permise et les modalités à respecter. <p>S'il s'agit d'une copropriété « complexe » (ex. : copropriété en plusieurs phases, ou copropriété comprenant un ou des syndicats verticaux et un syndicat horizontal), toutes les déclarations devraient être obtenues pour comprendre l'impact des unes sur les autres.</p>	●	●	●
<p>2. Description des parties privatives ou description d'une ou des « unité(s) de référence » suffisamment précise (pour identifier les améliorations apportées à chaque unité)</p>	<p>Cette description, ou celle d'une unité dite « de référence », permettra de départager l'étendue de l'assurance du syndicat de celle des copropriétaires, aux fins de souscription ainsi qu'en cas de sinistre.</p> <p>Cette description est obligatoire depuis le 13 juin 2018 pour les copropriétés établies à compter de cette date, et depuis le 13 juin 2020 pour les copropriétés établies avant le 13 juin 2018.</p>	●		●

¹ Légende : Ass. biens : Assurance biens (bâtiment et contenu) – Ass. resp. : Assurance responsabilité civile du syndicat (à l'égard de tiers) – A&D : Assurance responsabilité des administrateurs et dirigeants (A&D)

² Dans une copropriété indivise, il n'y a pas de « syndicat », mais la convention de copropriété traitera habituellement les mêmes sujets.

Document / information à demander	Pourquoi?	Impact sur les différents contrats ¹ :		
		Ass. biens	Ass. resp.	A&D
3. Évaluation professionnelle récente du bâtiment	<p>Pour déterminer la valeur assurable. L'évaluation devrait indiquer le coût de reconstruction de la bâtisse, incluant notamment les frais de démolition et les coûts de mise aux normes, si applicables, mais excluant les améliorations faites par les copropriétaires ayant apporté une plus-value à l'unité.</p> <p>De nouvelles exigences précisent que l'évaluation devra être réalisée tous les 5 ans et réalisée par un évaluateur membre de l'Ordre professionnel des évaluateurs agréés du Québec³.</p>	●		●
4. Liste des sinistres des dernières années, selon les normes de souscription	<p>Pour mieux évaluer l'historique et l'état de la bâtisse, ou encore pour poser les bonnes questions afin d'évaluer les risques les plus fréquents, etc.</p> <p>Les sinistres passés peuvent aussi avoir un impact sur l'établissement de la franchise.</p>	●		
5. Liste des travaux effectués, en cours, et à venir ou carnet d'entretien	<p>Pour valider la qualité de l'entretien et l'approche de gestion, ainsi que la suffisance du fonds de prévoyance. Permet aussi de mieux documenter les besoins pour l'assurance A&D.</p> <p>Le carnet d'entretien⁴, ainsi que l'état du fonds de prévoyance et du fonds d'auto-assurance⁵ constituent de bonnes indications quant au risque souscrit.</p>	●	●	●
6. État du fonds de prévoyance et du fonds d'auto-assurance	<p>Pour valider la suffisance de ces fonds et la capacité du Syndicat à faire face à des réparations urgentes ou des sinistres. Impact réciproque à prévoir selon la franchise la plus élevée prévue au contrat d'assurance.</p>	●	●	●
7. Rapport d'inspection du bâtiment (si existant)	<p>Pour confirmer la conformité de la bâtisse par rapport aux normes. Ce rapport indique aussi les éléments à surveiller et permet de mettre à jour le carnet d'entretien.</p> <p>Ex. : les exigences de la Régie du bâtiment du Québec pour les immeubles de plus de cinq étages sont-elles applicables?</p>	●	●	
8. Liste des biens appartenant au syndicat et où ils sont situés	<p>Pour mieux évaluer la valeur assurable du contenu (et rendre possible l'identification de certains risques).</p> <p>Ex. : le syndicat possède-t-il une souffleuse à neige, un tracteur, des outils, des objets d'art ou des biens meubles? Une unité est-elle destinée à accueillir des invités ou des employés?</p>	●		

³ Obligatoire à compter du 15 avril 2021.

⁴ La tenue d'un carnet d'entretien n'est pas encore obligatoire.

⁵ Obligatoire à compter du 15 avril 2022.

Document / information à demander	Pourquoi?	Impact sur les différents contrats ¹ :		
		Ass. biens	Ass. resp.	A&D
9. Liste des employés (le cas échéant) et leur contrat d'emploi	Pour identifier les obligations du syndicat à titre d'employeur (salaires, congés, retenues à la source, politiques d'emploi, etc.) et les protections d'assurance appropriées.		●	●
10. Nombre d'unités commerciales (le cas échéant) et nature des commerces	Pour mieux évaluer le risque. Ex. : le local est-il loué par le syndicat à un tiers ou appartient-il à un copropriétaire? Quels sont les liens contractuels? S'agit-il d'un local accessible à des membres du public (ex. : commerce, club de sport, etc.).	●	●	
11. Procès-verbaux des assemblées des copropriétaires des trois dernières années	Peuvent fournir des indices quant à la suffisance du fonds de réserve et des cotisations spéciales nécessaires pour pourvoir au bon entretien de la copropriété, aux travaux projetés, aux problématiques en cours, etc.	●	●	●
12. Liste et coordonnées des membres du conseil d'administration , du gestionnaire (le cas échéant), et des signataires sur le ou les comptes bancaires (risque de fraude)	Pour s'assurer que le représentant s'adresse aux bons intervenants, c'est-à-dire ceux qui sont dûment autorisés à parler au nom de la copropriété pour les besoins d'assurance et, éventuellement, les sinistres. Habituellement, il s'agit du président du syndicat qui sera la personne-ressource et qui pourra diriger le représentant vers le bon interlocuteur. Les autres copropriétaires ont leur mot à dire en cas de sinistre, car ils ont un intérêt assurable, mais ne sont pas habilités à donner des instructions concernant le contrat d'assurance (ex. : en lien avec le renouvellement, la résiliation de la police ou les modifications de contrat).			●

LES « UTILES »

Plusieurs renseignements importants pour la compréhension du risque peuvent se trouver dans les documents concernant l'administration courante de la copropriété. Il serait pertinent de les demander aux représentants du syndicat ou d'en discuter avec eux. Cela favorise également une meilleure prise de décisions par le client.

Document / information à demander	Pourquoi?	Impact sur les différents contrats :		
		Ass. biens	Ass. resp.	A&D
<p>1. La liste des réservoirs à eau chaude, ainsi que leur âge, ou la confirmation que le syndicat tient une telle liste</p>	<p>Pour confirmer la conformité aux exigences des assureurs et encourager le bon entretien par les copropriétaires.</p> <p>Si le système d'eau chaude est central, c'est au syndicat d'en assurer l'entretien. Si les unités ont leur réservoir individuel, c'est habituellement aux copropriétaires de le faire, mais dans tous les cas, un réservoir ou un tuyau qui coule risque d'affecter les parties communes.</p> <p>Les unités de climatisation peuvent également couler et causer des dégâts chez un voisin.</p>	●		
<p>2. Rapport d'inspection de certains éléments de la copropriété par un spécialiste (le cas échéant)</p>	<p>Une telle inspection peut diminuer les risques de sinistre (eau ou incendie) et pourrait permettre un meilleur contrôle des primes.</p> <p>Ex. : un rapport d'inspection de clapets antiretour ou toute autre mesure de mitigation des dégâts d'eau (comme l'installation d'outils de détection de fuite ou de bris de conduite), un rapport de conformité des cheminées et événements de ventilation, ou autres.</p> <p>Il est important de vérifier, selon la déclaration de copropriété, qui est responsable de quoi pour l'entretien des cheminées et des foyers.</p>	●		
<p>3. Liste des contrats « importants », c'est-à-dire dont les montants ou les enjeux, eu égard à la copropriété, pourraient avoir un impact sur la situation</p>	<p>Pour mieux évaluer la responsabilité civile du syndicat. Par exemple, un contrat d'entretien ou d'approvisionnement non respecté pourrait engendrer des poursuites contre le syndicat.</p>		●	

Document / information à demander	Pourquoi?	Impact sur les différents contrats :		
		Ass. biens	Ass. resp.	A&D
4. Procès-verbaux des réunions du conseil d'administration des trois dernières années	Pour déceler des indices quant à la gestion de la copropriété, les problématiques en cours, etc.	●	●	●
5. Politique ou plan d'urgence (si existant)	Pour permettre l'évaluation des mécanismes de gestion d'urgence. Ex. : une copie des clefs de chaque unité est-elle disponible en cas d'urgence? La copropriété a-t-elle adapté ses règlements et consignes pour tenir compte d'événements exceptionnels, telle qu'une urgence sanitaire?		●	●
6. Nombre ou proportion des unités louées	Pour mieux évaluer les risques liés à la location. Cela permet également de sensibiliser les administrateurs au respect de la déclaration de copropriété et du règlement intérieur par les locataires.	●		
7. Les plans et devis de la bâtisse (si existants)	Pour permettre une évaluation adéquate par un évaluateur professionnel. Ces documents seront également utiles en cas de sinistre.	●		

CONSEIL AUX REPRÉSENTANTS EN ASSURANCE

Soyez proactifs! Une discussion éclairée avec le syndicat concernant les sujets ci-dessus vous permettra d'acquérir une meilleure compréhension des besoins des clients et de les sensibiliser à l'importance d'une bonne gestion de leur copropriété.

Attention : Ce document ne constitue pas l'ensemble de toutes les informations nécessaires pour bien évaluer le risque. Chaque syndicat est unique et nécessite une évaluation particulière et spécifique. Soyez vigilants et veillez à obtenir toute autre information ou tout autre document nécessaire à l'évaluation des besoins et du risque de la copropriété dans son ensemble.