

Fiche-conseil en matière de copropriété divise pour les experts en sinistre

9 questions à se poser pour bien gérer un dossier de réclamation en copropriété divise*

Avant d'accepter un mandat, il est important que l'expert en sinistre tienne compte des limites de ses aptitudes, de ses connaissances et des moyens dont il dispose pour traiter un dossier¹ et pour fournir à l'assuré le service auquel il est en droit de s'attendre d'un professionnel. Ceci s'applique particulièrement à un dossier de réclamation lié à une copropriété divise. Par la multiplicité des intervenants impliqués (sinistrés, assureurs, experts en sinistre, administrateurs du syndicat et fournisseurs) et par les particularités de la loi et des contrats d'assurance, la gestion d'un dossier en copropriété requiert une approche différente. De plus, les changements législatifs et réglementaires adoptés dans ce domaine de 2018 à 2020 nécessitent une mise à jour de vos connaissances.

Voici une série de questions **non exhaustives** à se poser afin de prendre en considération certains éléments incontournables en matière de copropriété, pour bien traiter une telle réclamation.

¹ Article 26 du [Code de déontologie des experts en sinistre](#).

*AVERTISSEMENT!

Cette fiche-conseil et les informations qu'elle contient s'appliquent aux copropriétés divises. Si l'expert en sinistre gère un dossier lié à une copropriété indivise ou à un immeuble détenu par une compagnie et dont les occupants sont généralement des actionnaires (« propriété par actions »), les règles en matière de règlement de sinistres et les contrats applicables sont différents.

REMARQUE

Certaines questions s'appliquent seulement à des réclamations en dommages directs ou en responsabilité civile.

NOTE

Cet outil tient compte des modifications législatives issues du PL-141, PL-41 et PL-16.



Cette fiche-conseil ne constitue pas un avis juridique. Pour en savoir davantage sur vos obligations et les ressources à votre disposition, rendez-vous sur la [page Copropriété](#).

Fiche-conseil en matière de copropriété divise pour les experts en sinistre

9 questions à se poser

1

Qui sont les interlocuteurs ?

L'expert en sinistre doit toujours garder à l'esprit qui le mandate, qui est l'assuré, et envers qui il a des devoirs. Il doit aussi s'assurer de parler aux bons intervenants : le gestionnaire ou l'administrateur du conseil d'administration du syndicat des copropriétaires, ou un fiduciaire d'assurance (si nommé ou à être nommé).

▶ **Exemple** : Même si l'expert en sinistre agit pour l'assureur du syndicat des copropriétaires et que son principal interlocuteur est l'administrateur de ce syndicat, un copropriétaire ayant subi des dommages dans sa partie privative est aussi une partie intéressée. L'expert en sinistre mandaté par l'assureur du copropriétaire devra également être impliqué et travailler avec l'expert du syndicat dans le but d'assurer le bon cheminement de la réclamation. Les autres copropriétaires ont aussi un intérêt assurable dans la réclamation du syndicat.

2

De quel type de copropriété s'agit-il ?

La nature de la copropriété affecte la situation juridique des parties, les contrats d'assurance et la façon de régler le dossier. La copropriété est-elle divise ou indivise ? Résidentielle, commerciale ou mixte ? S'agit-il d'une copropriété par phases ? Y a-t-il plusieurs syndicats et plusieurs déclarations de copropriété en jeu ?

▶ **Exemple** : S'il s'agit d'une copropriété « complexe », par exemple, une copropriété en plusieurs phases ayant un syndicat initial et plusieurs syndicats concomitants (tours d'habitation ou maisons en rangées ou jumelées), l'expert en sinistre devrait consulter toutes les déclarations de copropriété et comprendre l'impact des unes sur les autres, car un sinistre pourrait toucher plusieurs syndicats. Un accompagnement juridique peut être nécessaire dans les dossiers complexes.

Fiche-conseil en matière de copropriété divise pour les experts en sinistre

9 questions à se poser

3

Ai-je tous les documents nécessaires en main ?

Par exemple :

- déclaration de copropriété ;
- contrats d'assurance des parties impliquées ;
- description des parties privatives ou de l'unité de référence ;
- évaluation du coût de reconstruction réalisée par un évaluateur agréé ;
- bail du locataire occupant (si applicable), etc.

Une copie de la déclaration de copropriété et de ses amendements, le cas échéant, devrait être obtenue, même si l'expert en sinistre agit pour l'assureur du copropriétaire occupant qui a subi des dommages. C'est le document principal nécessaire, avec les contrats d'assurance, pour commencer l'analyse de la situation (même si le sinistre semble n'avoir touché que le contenu d'une partie privative).

ATTENTION : Certaines déclarations de copropriété datent de plusieurs dizaines d'années et n'ont pas été mises à jour. Certaines sections pourraient être invalides, car les dispositions du *Code civil du Québec* peuvent avoir préséance.

L'assurance du syndicat s'applique à tout le bâtiment, y compris les parties privatives – à l'exception des améliorations qui ont apporté une valeur ajoutée à l'unité.

L'expert devrait demander une copie de la description des parties privatives (ou la description de l'unité de référence) afin d'identifier les améliorations apportées par les copropriétaires qui ont donné une plus-value à l'unité.

Que faire s'il n'y a pas de description des parties privatives (ou de l'unité de référence) ?

S'il n'est pas possible d'identifier les améliorations apportées par les copropriétaires, les unités touchées sont considérées comme ne comportant aucune amélioration.

L'évaluation du coût de reconstruction réalisée pour le syndicat pourrait aussi contenir des informations utiles sur la catégorie du bâtiment, la qualité et le type des matériaux utilisés ou autres données relatives à la construction de l'immeuble.

Fiche-conseil en matière de copropriété divise pour les experts en sinistre

9 questions à se poser

4

Quel contrat d'assurance l'assuré détient-il ?

Il est primordial de vérifier le(s) contrat(s) d'assurance des différents intervenants : celui du ou des syndicats des copropriétaires et celui des copropriétaires sinistrés.

Certains assureurs utilisent un contrat d'assurance adapté aux copropriétés, tant pour le syndicat que pour les copropriétaires. D'autres assureurs utilisent un formulaire d'assurance habitation standard ou un formulaire d'assurance des entreprises, qui ne sont pas adaptés spécifiquement aux copropriétés, ou qui le sont par l'ajout d'avenants. Certains contrats d'assurance ont également été ajustés pour y ajouter des garanties additionnelles, par exemple la Garantie complémentaire – Répartition, spécifiquement destinées aux copropriétaires. Il est d'autant plus important pour les experts de confirmer les contrats et les règles applicables à une situation donnée.

Quoi faire avec un contrat mal adapté ?

L'expert en sinistre pourrait constater qu'un formulaire ne semble pas adapté. Par exemple, si une unité commerciale au rez-de-chaussée d'un immeuble résidentiel est protégée par un formulaire d'assurance des entreprises standard, ce contrat ne contient aucune clause concernant l'insuffisance d'assurance du bâtiment ou la répartition de la franchise. Le cas échéant, l'expert en sinistre pourrait vérifier auprès du service de souscription de l'assureur les informations présentées lors de la souscription initiale du risque ou lors des renouvellements.

L'expert en sinistre doit fournir à l'assuré les explications nécessaires à la compréhension du règlement du sinistre et des services qu'il rend². Si la perte n'est pas recevable, ou que des exclusions ou limitations s'appliquent, l'expert en sinistre doit en informer l'assuré³ et toute personne ayant un intérêt dans l'indemnité. Un [avis de réserve](#) pourrait être indiqué.

² Article 21 du [Code de déontologie des experts en sinistre](#).

³ Article 19 du [Code de déontologie des experts en sinistre](#).

Fiche-conseil en matière de copropriété divise pour les experts en sinistre

9 questions à se poser

5

Quelles sont les protections d'assurance détenues par :

- le syndicat ?
- le(s) copropriétaire(s) sinistré(s) ?

L'expert en sinistre doit analyser le contrat d'assurance et ses avenants et se questionner :

- Quel est le montant de franchise pour ce sinistre ?
- Quelle est la limite d'assurance pour ce sinistre ?
- Des avenants relatifs à ce sinistre ont-ils été souscrits, par exemple des dommages par l'eau, le refoulement d'égout, la Garantie complémentaire – Répartition à l'assurance des copropriétaires, etc. ?

L'analyse des protections détenues permettra de mieux répondre aux questions nécessaires à l'établissement de la recevabilité de la réclamation (voir questions 7 et 8, ci-dessous).

6

Y a-t-il d'autres experts en sinistre impliqués ?

L'expert en sinistre a une obligation de collaborer avec les autres experts en sinistre dans la mesure où il ne cause aucun préjudice à son mandant ou aux parties en cause⁴. Si plusieurs experts en sinistre sont impliqués (ce qui est fréquemment le cas en matière de copropriété), ils ont le devoir de collaborer afin d'assurer un règlement harmonieux, la coordination des travaux et la remise en état des lieux.

▶ **Exemple** : Une rencontre avec les différents intervenants impliqués dès le début du dossier pourrait permettre de confirmer que les parties sont sur la même longueur d'onde quant au déroulement de la réclamation et à la responsabilité des différents intervenants. Une telle rencontre permettrait aussi de soulever rapidement les divergences afin d'en informer les sinistrés.

⁴ Article 52 du [Code de déontologie des experts en sinistre](#).

Fiche-conseil en matière de copropriété divise pour les experts en sinistre

9 questions à se poser

7

Quelle est la cause du sinistre ?

L'expert en sinistre devra enquêter et identifier la **cause du sinistre**. Cette question est distincte de l'obligation d'identifier la nature des dommages et à quel contrat d'assurance le paiement de la réclamation sera imputé (voir ci-dessous).

► **Exemple** : Un dégât d'eau survenu dans un espace commun partagé entre plusieurs immeubles (ex. : gym, salle communautaire) a endommagé de la machinerie et des murs du sous-sol. La **cause** à l'origine du sinistre est-elle attribuable à un tuyau défectueux ou désuet du sous-sol commun, un tuyau défectueux de l'immeuble immédiatement au-dessus, ou une réparation mal effectuée par un copropriétaire dans son unité ?

8

Quelle est la nature des dommages subis, et à quel contrat le paiement de la réclamation sera-t-il imputé ?

L'expert en sinistre doit estimer les dommages en identifiant les différents biens touchés (immeuble et contenu) et les assurés impliqués. Ainsi, il doit se poser les questions suivantes :

- S'agit-il d'une réclamation en dommages directs (biens meubles ou immeubles, perte de revenus), en responsabilité civile, ou les deux ?
- S'agit-il d'une copropriété par phase, avec plusieurs contrats d'assurance ? Si oui, quel contrat entre en jeu pour quels dommages ?
- Les parties communes ou privatives (ou les deux) sont-elles touchées ?
- Dans quelle proportion les parties communes et privatives sont-elles touchées ?
- Si des parties privatives sont touchées, s'agit-il d'améliorations apportant une plus-value à l'unité ?
- En cas de pertes aux biens (contenu), s'agit-il de biens appartenant au syndicat (et si oui, lequel dans le cas des copropriétés par phases), à un copropriétaire, à un locataire, ou à un tiers ?

Les réponses à ces questions, les informations sur les protections ainsi que la documentation consultée permettent à l'expert en sinistre de commencer son enquête et d'établir les bases du règlement de la réclamation. Ainsi, dans l'exemple précédent (question 7), le syndicat « initial » subit un dommage, mais qui a peut-être été causé par un syndicat vertical « concomitant » ou un copropriétaire de cet autre syndicat.

Fiche-conseil en matière de copropriété divise pour les experts en sinistre

9 questions à se poser



Y a-t-il un ou des responsables? Les parties pourront-elles exercer un recours en responsabilité ou en subrogation?

Après l'identification de la cause du sinistre et à quel(s) contrat(s) l'indemnisation serait imputée, l'expert en sinistre devra s'interroger sur la possibilité de recours en subrogation ou en responsabilité, et donc se demander s'il y a un ou des responsables du sinistre.

Par exemple, si un tiers qui ne fait pas partie de la copropriété est responsable des dommages, l'assureur du syndicat (ou le syndicat lui-même) pourrait lui réclamer le montant des dommages.

Si le responsable des dommages fait partie de la copropriété*, les recours subrogatoires des assureurs sont désormais interdits à leur égard, à l'exception des dommages moraux ou corporels ainsi que pour un sinistre causé par une faute lourde ou intentionnelle.

**Font partie de la copropriété, par exemple, le syndicat de copropriétaires, un copropriétaire, une personne qui fait partie de la maison d'un copropriétaire ou une personne à l'égard de laquelle le syndicat est tenu de souscrire une assurance responsabilité.*

Le syndicat pourrait réclamer à un copropriétaire responsable (ou quelqu'un de sa maison) le montant de la franchise du syndicat ou les dommages qui excèdent les protections prévues à son contrat. Cependant, le syndicat ne pourra réclamer à ce copropriétaire les dommages pour lesquels il aurait été indemnisé par son assureur.

ATTENTION : Il s'agit de notions juridiques complexes et parfois contradictoires, qui peuvent nécessiter un accompagnement juridique. Évitez de prendre une position juridique qui ne serait pas appuyée par une opinion d'un juriste, d'un écrit de l'assureur au risque, etc.

► **Exemple :** Un tuyau qui coule et endommage les parties communes et une partie privative serait de prime abord une réclamation en vertu du contrat d'assurance du syndicat. Si le dommage est causé par un bien défectueux, le fabricant pourrait être tenu responsable. Cependant, si c'est son installation ou son entretien défectueux par un copropriétaire qui est en cause, en tant que « gardien du bien » à l'origine du sinistre, sa responsabilité pourrait être engagée pour rembourser le montant de la franchise et des dommages qui excèdent la protection prévue au contrat du syndicat ou non couverts par l'assurance.

En cas de refus du copropriétaire (ou de l'assureur de ce dernier) de reconnaître sa faute ou sa responsabilité, un recours civil entre les parties (syndicat des copropriétaires et copropriétaire fautif ou responsable du dommage) pourrait donc être possible.