

Les hauts et les bas de la vie de copropriétaire

HABITER EN COPROPRIÉTÉ, ce n'est pas la même chose que vivre en appartement. Contrairement au locataire qui peut toujours compter sur l'appui de la Régie du logement pour se sortir d'une situation embarrassante, le copropriétaire qui veut couler des jours heureux dans son condo doit, pour sa part, voir lui-même à ses affaires et connaître un certain nombre de dispositions légales, notamment en ce qui a trait aux assurances. Ici, l'insouciance et le laisser-aller sont définitivement des attitudes à proscrire si l'on veut éviter de mauvaises surprises.

L'assurance de copropriétaire : notions élémentaires

Dans une copropriété divise, que celle-ci compte deux ou deux cents unités, les copropriétaires sont regroupés au sein d'une association appelée syndicat des copropriétaires. Ce dernier doit contracter une assurance à ses frais pour couvrir l'ensemble de l'immeuble tandis que chacun des copropriétaires doit prendre une assurance pour couvrir ses biens meubles ainsi que les modifications et ajouts qui ont été apportés à son unité.

Les protections que procure une assurance de copropriétaire sont semblables à celles des autres polices d'assurance habitation. Certaines dispositions présentent cependant des singularités en ce qui touche aux biens meubles, aux parties immobilières, aux améliorations et à la répartition.

Les biens meubles

À l'inverse des autres polices d'assurance habitation, c'est la protection allouée aux biens meubles qui détermine celle qui sera accordée aux parties immobilières. Ainsi, si vous souscrivez une protection de 50 000 \$ pour vos biens meubles, l'assurance applicable aux parties immobilières sera, selon l'assureur

Encadré

La déclaration de copropriété

Ce document juridique précise les intérêts, les possessions et les responsabilités du syndicat et de chacun des copropriétaires.

Cette déclaration comprend normalement trois sections :

1. l'acte constitutif de copropriété dans lequel sont déterminés l'usage du bâtiment, la valeur relative de chaque fraction, la quote-part des charges communes, ainsi que les droits et devoirs des administrateurs de même que ceux de l'assemblée des copropriétaires ;
2. le règlement de l'immeuble qui stipule les règles à suivre quant à l'administration des unités et des parties communes et au recouvrement des charges communes ;
3. l'état descriptif des fractions qui précise de façon détaillée quelles sont les parties privatives et les parties communes de l'immeuble.

choisi, d'une fois et demie à trois fois plus élevée, soit de 75 000 \$ à 150 000 \$. En conséquence, si vous avez apporté des modifications à votre condo qui en augmentent passablement la valeur, assurez-vous que la protection que vous souscrivez est suffisamment élevée pour les couvrir.

Les parties immobilières

Les parties immobilières couvertes par l'assurance que souscrit chaque copropriétaire sont celles qui lui appartiennent en propre, telles que les revêtements des murs et des planchers, y compris les améliorations apportées à l'unité. Pour savoir quelles parties immobilières sont communes et lesquelles sont privatives, il faut consulter la Déclaration de copropriété (*encadré*). Ce document permet au copropriétaire de savoir ce qu'il doit assurer, mais ne lui indique pas quel montant souscrire. S'il s'avère difficile de déterminer avec précision la valeur de remplacement des parties privatives, il faut alors choisir un montant d'assurance qui s'approche du coût

d'achat d'un condo neuf de même qualité et de mêmes dimensions. Rappelons que ce montant doit tenir compte des aménagements spéciaux qui ont été apportés à l'unité, ainsi que des parties privatives que constituent les espaces de stationnement, les casiers de rangement ou les clôtures.

Les améliorations

Les améliorations sont les modifications apportées à l'unité après son acquisition, telles que l'ajout d'un plancher chauffant, d'un bain à remous, d'une cave à vin, etc. Ces améliorations ne sont pas protégées par l'assurance souscrite par le syndicat. Il est donc important que chaque copropriétaire veille à ce qu'elles le soient dans le cadre de son assurance habitation personnelle.

La répartition

Il arrive quelquefois, lors de sinistres touchant les parties communes, que le syndicat réalise que le dédommagement versé par l'assureur est insuffisant. Le syndicat peut alors exiger des copropriétaires qu'ils contribuent à la remise en état des parties endommagées qui n'étaient pas couvertes par la police de l'immeuble. On parle alors de répartition. La police souscrite par chacun des copropriétaires prévoit ce genre de situation et alloue une certaine somme à cette fin. Cette disposition englobe également les dommages découlant d'une poursuite en responsabilité civile contre le syndicat.

La valeur à neuf

La loi impose aux syndicats de copropriété de souscrire une police d'assurance dont la protection correspond à la valeur à neuf (ou valeur de remplacement) de l'immeuble. Cette disposition a pour but d'éviter l'application de la clause proportionnelle que l'on retrouve dans tout contrat d'assurance habitation. Cette clause permet à l'assureur de calculer l'indemnité payable en proportion du

montant d'assurance qui aurait dû être souscrit lorsque la protection existante est inférieure à la valeur de remplacement de l'immeuble. Prenons un exemple : un immeuble est assuré pour un montant de cinq millions de dollars alors que sa valeur de remplacement est de dix millions. En cas de sinistre entraînant des dommages de 100 000 \$, l'indemnité que versera l'assureur, si l'on fait abstraction des limites et des franchises applicables, ne sera pas de 100 000 \$, mais de 50 000 \$. Des copropriétaires prudents devraient donc s'assurer que les administrateurs de leur conseil respectent cette disposition légale. Bien que les copropriétaires ne soient pas légalement tenus de faire de même en ce qui a trait à leur propre police d'assurance, il leur est fortement recommandé de suivre ce conseil.

La responsabilité civile des administrateurs

Le Code civil du Québec n'oblige pas les administrateurs d'un syndicat de copropriété à souscrire une assurance professionnelle pour se protéger des poursuites judiciaires qui pourraient être intentées contre eux à la suite d'une négligence, d'une erreur ou d'une omission. Si ce risque est faible pour les copropriétés qui ne comportent que quelques unités, il est en revanche passablement élevé pour les immeubles de plus de dix unités. En ce domaine, comme en beaucoup d'autres, mieux vaut ne pas se fier à la bonne entente qui règne entre membres du conseil ou entre copropriétaires. Le vent peut très vite tourner...

À bas les bas !

C'est le conseil, certes, qui a pour tâche d'administrer la propriété, mais en tant que membre du syndicat, vous pouvez – et devriez – vérifier si le conseil agit au mieux de vos intérêts. Il vous suffit d'assister aux assemblées générales et de lire les avis et rapports émis par le conseil à votre intention. Ajoutez à cela une assurance habitation à la hauteur de vos besoins, et à vous les hauts de la vie de condo ! 🍷

Vous avez des questions ? Veuillez nous les faire parvenir par courriel à info@dplm.com à Dale-Parizeau LM. Vous pouvez également obtenir plus de renseignements en consultant notre site Internet au www.dplm.com/fmoq ou en communiquant avec nous au 1 877 807-3756 (partout au Québec).