



### Vous êtes administrateur d'un syndicat de copropriété, copropriétaire ou peut-être même les deux ?

Cet aide-mémoire vous permettra d'en savoir plus sur les règles et comportements que doivent adopter les diverses parties impliquées dans le domaine de la copropriété depuis les derniers changements législatifs.

## 4 PRINCIPAUX ASPECTS À RETENIR

### 1 DEUX CONTRATS POUR UNE PROTECTION ADÉQUATE

- Les copropriétés doivent être assurées au moyen de deux contrats d'assurance : un premier qui est souscrit par le syndicat de copropriété et un second qui est souscrit par chaque copropriétaire.
- Ces contrats sont étroitement liés et pour la plupart des sinistres, l'indemnisation est répartie entre l'un et l'autre.

#### CONTRAT DU SYNDICAT

- **Les montants de couverture doivent être suffisants** pour permettre de reconstruire l'immeuble au complet car le contrat du syndicat agit en première ligne.
- **Il doit regrouper toutes les protections usuelles** pour les biens et la responsabilité civile du syndicat pour intervenir quel que soit le sinistre. Il peut aussi inclure des garanties optionnelles telles que tremblement de terre et inondation.



### BON À SAVOIR

À compter du 15 avril 2021, une évaluation de la valeur du bâtiment devra être effectuée à tous les cinq ans par un membre en règle de l'Ordre des évaluateurs du Québec.

#### CONTRAT DES COPROPRIÉTAIRES

- Les améliorations apportées à l'unité de condo doivent être bien couvertes.
- Il doit pouvoir agir lorsqu'un sinistre touche une partie privative ou commune.
- Chaque copropriétaire est tenu de souscrire une assurance responsabilité civile d'un ou deux millions de dollars, selon le nombre d'unités. (Avant le 15 octobre 2020)



### BON À SAVOIR

Le fonds d'autoassurance doit couvrir la franchise la plus élevée du contrat d'assurance du syndicat, excluant les franchises s'appliquant aux protections tremblement de terre et inondation.

### 2 CONSTITUTION D'UN FONDS D'AUTOASSURANCE

- Géré et constitué par le syndicat de copropriété, ce fonds est utilisé pour payer, entre autres, ses franchises.
- Lors d'un sinistre touchant une partie privative et commune, la franchise doit être assumée par le syndicat de copropriété.

En cas d'insuffisance du fonds, le paiement des franchises doit, sauf exceptions, être réparti entre les copropriétaires et ceux-ci ne peuvent normalement pas réclamer ce montant à leur propre assureur.

Doit avoir été créé avant le 30 avril 2020

### 3 COUVERTURE EN ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE POUR LES ADMINISTRATEURS DU SYNDICAT

- Les administrateurs du syndicat s'exposent à des risques de poursuite en s'impliquant dans la gestion d'actifs importants et ils sont protégés à cet égard avec l'assurance responsabilité civile des administrateurs.
- Cette protection limite l'impact des conséquences financières dont les administrateurs sont personnellement responsables.

### BON À SAVOIR

À compter du 15 avril 2021, l'assurance responsabilité civile des administrateurs sera obligatoire. Si vous êtes administrateur d'un syndicat, renseignez-vous dès maintenant sur cette protection auprès de votre courtier.

## 4 DESCRIPTION DES UNITÉS DE RÉFÉRENCE

- Depuis le 13 juin 2020, le syndicat de copropriété doit préparer un document qui décrit les différents types d'unités privées.
- La description doit être assez précise pour permettre d'identifier clairement les améliorations apportées par les copropriétaires à leur unité.
- À partir du 15 avril 2021, sans ce document :
  - aucune amélioration aux parties privées ne sera considérée ;
  - la valeur totale de l'immeuble spécifiée dans l'assurance du syndicat pourrait être sous-évaluée ;
  - en cas de sinistre, il sera risqué de se retrouver en situation de sous-assurance.

Découvrez un [outil pratique](#) pour bien préparer la description des unités privées.

### EXEMPLES D'AMÉLIORATIONS NÉCESSITANT UNE AUGMENTATION DES MONTANTS DE PROTECTION



Armoires et comptoirs de cuisine de qualité supérieure

Revêtements de plancher plus luxueux



Bain, douche, lavabo, toilette et autres appareils sanitaires haut de gamme



Thermopompe

## BON À SAVOIR

En ayant accès à la description des parties privées, il sera plus facile pour le copropriétaire d'ajouter à son contrat d'assurance des copropriétaires toutes les améliorations apportées et d'être protégé en conséquence.



## QUE SE PASSE-T-IL QUAND ?

Un incendie survient et la protection de l'assurance du syndicat pour ce type de sinistre n'est pas suffisante pour couvrir les dommages subis ?

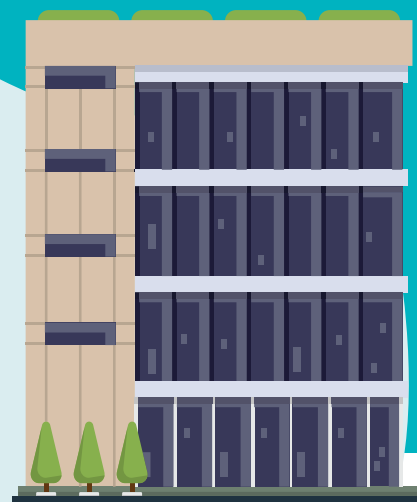
- Si ce sinistre est couvert par l'assurance du copropriétaire, celle-ci l'indemniserait pour le montant de la répartition moins les franchises (syndicat et copropriétaires).

Des pluies torrentielles causent des dégâts, mais l'assurance du syndicat ne comporte pas la protection inondation ?

- Le syndicat est responsable de la conservation de l'immeuble et si son assurance ne comporte pas la protection inondation, il doit prendre en charge la réparation en utilisant son fonds d'autoassurance ou en répartissant le montant des dommages entre les copropriétaires. Dans une telle situation, les copropriétaires peuvent être indemnisés par leur assureur à hauteur de 90 %, à condition qu'ils aient souscrit une protection inondation à leur propre contrat.

Un début de feu de cuisine cause des dégâts aux armoires en bois qu'a fait installer un copropriétaire ?

- L'assurance du syndicat rembourse la valeur des armoires initiales en mélamine tel que décrit dans l'unité de référence et l'assurance du copropriétaire règle la différence de coût par rapport aux nouvelles armoires en bois, moins le montant de sa propre franchise.



## DES AVANTAGES POUR TOUT LE MONDE

Avec un syndicat de copropriété et des copropriétaires engagés et bien informés des règles qui s'appliquent, la gestion d'un immeuble en copropriété devient plus facile et harmonieuse. Un tel environnement est avantageux pour toutes les parties impliquées, puisqu'il contribue notamment à :

- ✓ bien protéger l'édifice, les unités de copropriété, les copropriétaires et les administrateurs du syndicat de copropriété ;
- ✓ mettre en valeur l'importance de bien entretenir l'immeuble et les unités afin de réduire les risques de sinistres ;
- ✓ maintenir la bonne santé financière du syndicat, ce qui permet de générer une meilleure valeur de revente pour les copropriétaires.

## POUR EN SAVOIR PLUS...

- ▶ [infoassurance](#)
- ▶ [Bureau d'assurance du Canada](#)

