

Assurer sa copropriété avant qu'il soit trop tard



Le phénomène de la copropriété – *condominium* – s'étend non seulement dans les grands centres urbains, mais également en banlieue et même dans les centres de villégiature, si bien qu'il y a aujourd'hui plus de 23 000 syndicats de copropriété et des centaines de milliers de copropriétaires. Les uns et

les autres connaissent-ils leurs obligations en matière d'assurance? M^e Yves Joli-Coeur est loin d'en être convaincu. Cet avocat, qui vient de publier le livre «L'assurance condo: tout ce qu'il faut savoir», en a vu de toutes les couleurs: des administrateurs sans assurance responsabilité civile; des copropriétés dont on découvre que le stationnement n'est pas assuré le jour où il faut faire une réclamation; une personne âgée qui s'expose à des réclamations majeures parce que son chauffe-eau a éclaté, causant des dommages sur quatre étages, et que l'assurance du syndicat prétend pouvoir se retourner contre elle... «Je ne dis pas que c'est mauvais, la copropriété, dit-il d'un ton rassurant. Je dis simplement qu'il faut s'en occuper.»

Les obligations du syndicat de copropriété

En vertu de l'article 1073 du *Code civil du Québec*, le syndicat doit souscrire une assurance contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie, et ce, sur la base de la valeur à neuf. L'objectif étant d'assurer la reconstruction de l'immeuble en cas de sinistre, sans être à la merci des couvertures d'assurance prises par chaque copropriétaire. «Le syndicat devrait retenir les services d'un évaluateur agréé pour déterminer la valeur de reconstruction, mais ce n'est pas toujours le cas», déplore M^e Joli-Coeur. On ne découvrira les conséquences d'un immeuble insuffisamment assuré que le jour où il faudra faire une réclamation: les copropriétaires devront payer de leur poche! Ils seraient donc avisés d'exiger une évaluation aux trois ans, par exemple, même s'ils devront en assumer la dépense à même les charges communes, aussi appelées «frais de condo»: mieux vaut prévenir que guérir!

Le syndicat a pour mandat de conserver l'immeuble, d'effectuer l'entretien et l'administration des parties communes et de sauvegarder les droits afférents à la copropriété. Pour ce faire, il a l'obligation de constituer un fonds de prévoyance. Les copropriétaires sont souvent tentés de refuser les demandes d'augmentation des charges communes, forçant alors le recours à des cotisations spéciales

parfois très élevées lorsque survient un problème. Si les travaux sont négligés, faute de moyens, l'immeuble perdra de la valeur et il pourrait même devenir impossible de l'assurer.

L'article 1073 oblige aussi les syndicats à souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers, c'est-à-dire la responsabilité civile. Copropriétaire, vous vous êtes porté volontaire pour faire partie du syndicat. Dès que vous entrez en fonction, vérifiez que non seulement le syndicat, mais les administrateurs sont couverts personnellement par une assurance en responsabilité civile distincte. La loi ne la rend pas obligatoire. Toutefois, la quasi-totalité des déclarations de copropriété l'exige.

L'assurance du copropriétaire

Même si aucun article du *Code civil du Québec* n'oblige le copropriétaire à contracter une assurance habitation, il a tout intérêt à assurer non seulement ses biens meubles, mais aussi les améliorations qui ont été apportées à son unité depuis la première transaction. Autrement, en cas de sinistre, l'assurance du syndicat de copropriété remettra les parties privatives dans l'état où elles étaient à l'origine, sans tenir compte des rénovations effectuées depuis. Le copropriétaire avisé aura également fait inclure une clause en responsabilité civile afin de se protéger contre d'éventuelles poursuites. D'ailleurs, la plupart des déclarations de copropriété imposent à chaque copropriétaire de souscrire une assurance couvrant ses biens meubles, ses améliorations et sa responsabilité.

Par ailleurs, les copropriétaires devraient tous avoir en leur possession la preuve que leur syndicat a contracté, pour l'ensemble de la copropriété, une assurance qui couvre la valeur à neuf fondée sur une évaluation rigoureuse. S'il a des craintes quant à la couverture, le copropriétaire peut en discuter avec son agent ou son courtier en assurance de dommages qui a l'obligation déontologique de conseiller.

Par Suzanne Blanchet, pour la Chambre de l'assurance de dommages