

GESTIONS DES SINISTRES : COPROPRIÉTÉ

Animateurs

Jonathan Vallières

Avocat et médiateur accrédité (IMAQ)



Marie Raphael

Courtier assurance de dommages des particuliers

Bernard Bousseau, MBA, PAA

Courtier assurances de dommages lignes commerciales



PLAN DE LA PRÉSENTATION

- **Mots de bienvenues**
- **Présentation des conférenciers**
- **Introduction de M. Bousseau pour le déroulement de la présentation**
- **l'assurance et la copropriété (Syndicat) (BB)**
 - Comprendre les enjeux gestion des risques /gestion des sinistres...
 - Votre police ,les couvertures les exclusions les franchises
 - Votre historique de sinistres
- **L'assurance des copropriétaires (MR)**
 - Les garanties de base
 - Les avenants
 - Les questions à poser à votre courtier / agent
 - Votre devoir en tant que propriétaire
- **Les lois (JV)**
- **PAUSE**
- **Les différents scénarios lors d'une réclamation (JV, MR, BB)**
 - pas de responsable
 - Sinistre identifiant clairement le copropriétaire fautif agent

l'assurance et la copropriété (Syndicat)

EXCLUSIONS

Sont exclus du présent contrat :

1. Les **dommages personnels**, les **dommages matériels** ou la privation de jouissance de biens corporels occasionnés par un **sinistre**;
2. Les dommages causés par la pollution provenant de l'émission, du rejet, de l'échappement ou de la dispersion de substances solides, liquides ou gazeuses dans l'atmosphère, les eaux ou le sol ou dans les conduites d'eau, les égouts ou les systèmes de drainage, même si les événements susdits sont soudains ou accidentels;
3. La responsabilité imposée par toute loi sur la responsabilité nucléaire;
4. La responsabilité assumée par l'**Assuré** en vertu d'un contrat verbal ou écrit;
5. Les **fautes** commises dans l'administration de vos programmes d'assurance y compris le défaut de souscrire ou de maintenir un contrat d'assurance;
6. Les réclamations ayant pour motif un avantage illégitimement retiré par un **administrateur** ou un **directeur**;
7. Les réclamations exigeant qu'il soit rendu compte, en vertu de toute loi applicable, de profits réalisés grâce à l'achat ou la vente de valeurs mobilières;
8. Les réclamations fondées sur un manquement aux dispositions légales visant l'enregistrement en cas d'achat, de vente ou d'aliénation de valeurs mobilières;
9. La malhonnêteté des **administrateurs** ou des **directeurs**, mais uniquement s'il est établi par un jugement sans appel rendu contre eux, que les actes accomplis avec une intention malhonnête ont été déterminants dans l'affaire ayant fait l'objet du jugement;
10. Les conséquences de **sinistres** dont un **Assuré** a eu connaissance de quelque façon avant la prise d'effet du présent contrat ou, si celui-ci fait partie d'une suite ininterrompue de renouvellements de notre part, du premier contrat établi par nous.

l'assurance et la copropriété (Syndicat)

Éléments à inclure dans le cadre d'une évaluation pour fins d'assurance mandatée par un syndicat de copropriété

À la suite des rencontres avec le Bureau d'assurance du Canada et la Chambre d'assurance de dommages, vous trouverez ci-dessous la liste des éléments qui devraient être inclus au coût de reconstruction demandé par un syndicat de copropriété, selon les assureurs et courtiers en assurance.

Vous devez identifier au rapport la liste des éléments qui sont inclus ou exclus du coût calculé. Aussi, si votre client choisi d'exclure certains éléments de la liste ci-après, nous vous recommandons fortement de garder copie de cette communication au dossier et de l'indiquer clairement dans vos réserves et hypothèses ainsi que partout où la conclusion de valeur est mentionnée. Nous tenons à réitérer l'importance d'avoir un mandat écrit avec votre client pour tous les types d'actes professionnels et d'inclure cette liste dans le mandat.

Inclure au coût de reconstruction
TERRAIN <ul style="list-style-type: none">• Aménagement paysager et autres / Améliorations d'emplacement (ex: piscine) (ex : arbre, pelouse, béton)¹
DÉPENDANCES ou structures détachées
BÂTIMENT PRINCIPAL (PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES) : <ul style="list-style-type: none">• Coût construction neuf et main d'œuvre, incluant murs mitoyens, plans et devis de construction;• Coût de l'excavation;• Fondations, assise, dalle au sol, tuyauterie souterraine;• Frais de démolition et de déblayage (déblai)²;• Allocation pour fondation spéciale (ex : capacité portante, pieux, etc.)³;• Frais architecte pour supervision des travaux, surveillance de chantier, plans et devis²;• Frais architecte, ingénieurs, coût de permis;• Frais et profits de l'entrepreneur;• Frais de fiduciaire¹;• Taxes provinciales et fédérales;• Équipement fixes de la mécanique du bâtiment et équipement fixes reliés à l'usage du bâtiment.
Coûts externes (habituellement non-intégrés aux manuels de coût) : <ul style="list-style-type: none">• Coût supplémentaire (accès limité, type de construction);• Coûts occasionnés par démolition d'une partie de l'immeuble encore debout;• Augmentation coûts construction qui résulte de dispositions légales particulières (mise aux normes, perte de droit acquis, etc.)¹;• Augmentation coûts construction qui résulte de facteurs socio-économique, politique, conditions hivernales, etc.

l'assurance et la copropriété (Syndicat)

CALCUL DU COÛT DE RECONSTRUCTION

FICHE DE CALCUL DES COÛTS DE REMPLACEMENT À NEUF
Données obtenues à partir du Building Valuation Service de Marshall & Swift

SECTION:	44	CATÉGORIE:	GARAGE SOUTERRAIN
CLASSE:	B	QUALITÉ:	MOYEN À BON
SOUS-SOL	415 668	pi ²	
REZ DE CHAUSSEE	1 328	pi ²	
ÉTAGES	1 328	pi ²	
SUPERFICIE HABITABLE	2 656	pi ²	
SUPERFICIE BRUTE TOTALE	418 324	pi ²	
MURS EXTÉRIEURS	4 417	pi ²	
MURS DE FONDATION	75 531	pi ²	
TOTOURE	96 937	pi ²	

FACTEURS MULTIPLICATEURS

Facteur temporel:	Mars 2020	1,08
Facteur de localité:	Montréal	1,17
Facteur d'ajustement:	Matériau	3,03
Total:		1,30

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

SUPERFICIE DU TERRAIN	136 766 pi ²
SUPERFICIE DES BALCONS	0 pi ²

DESCRIPTION	QUANTITE	\$ / PI CA	COÛT DE BASE	COÛT x FACTEUR	
EXCAVATION	4 876 386 pi ³	0,45 \$	2 194 574 \$	2 855 955 \$	
PRÉPARATION D'USITE	Nivellement et remplissage	338 094 pi ³	0,92 \$	311 210 \$	405 043 \$
FONDATIONS	Classe B, Béton armé, isolation	418 324 pi ²	4,37 \$	1 828 976 \$	2 380 361 \$
STRUCTURE	Dalle de béton armé	418 324 pi ²	17,27 \$	7 226 464 \$	9 405 900 \$
DALLE AU SOL	Béton, isolation et pare-vapeur	135 980 pi ²	6,77 \$	920 585 \$	1 198 166 \$
PLANCHERS STRUCTURAUX	Dalle de béton armé	282 344 pi ²	14,90 \$	4 206 526 \$	5 475 547 \$
FINITION DES PLANCHERS	Duriteux et scellant, membrane du garage, béton époxy, béton peint, tuiles de céramique, membrane sportive, sous-plancher	418 324 pi ²	4,80 \$	1 925 289 \$	2 505 779 \$
FINITION DES PLAFONDS	3/8" Pl ¹ , peinture sous la dalle, tuiles acoustiques, gypse peint, bois, sous-plafond	418 324 pi ²	0,57 \$	215 734 \$	280 779 \$
CONSTRUCTION INTÉRIEURE	Garage souterrain, Entreposage et salle d'entraînement & piscine	418 324 pi ²	3,31 \$	1 385 098 \$	1 803 688 \$
PLUMBIE	Garage souterrain, Entreposage et salle d'entraînement & piscine	418 324 pi ²	2,19 \$	915 732 \$	1 193 832 \$
PROTECTION INCENDIE	Gicleurs, stations manuelles, détecteurs de fumée et de chaleur, détecteurs de monoxyde de carbone, colonne d'eau et connexions pour lance à incendie, cabine avec extincteurs	418 324 pi ²	2,26 \$	946 493 \$	1 231 840 \$
CHAUFFAGE, CLIMATISATION ET VENTILATION	Chauffage et ventilation des espaces communs sportifs, climatisation des salles d'exercice, déshumidificateur à la piscine intérieure, sécheveux et ventilation au garage	418 324 pi ²	3,57 \$	1 492 638 \$	1 942 681 \$
ÉLECTRICITÉ	Garage souterrain, Entreposage et salle d'entraînement & piscine	418 324 pi ²	4,47 \$	2 077 995 \$	2 704 527 \$
MURS EXTÉRIEURS	Mur rideau, bois laminé et béton	4 417 pi ²	47,15 \$	208 233 \$	271 016 \$
MURS DE FONDATIONS	Béton armé	75 531 pi ²	28,75 \$	2 171 847 \$	2 824 610 \$
BALCONS	Aucun	0 pi ²	0,00 \$	0 \$	0 \$
STRUCTURE DU TOIT	Tablier de béton, structure métallique pour toit en verre (ifruit), sans dalle pour section incluse dans les tours	96 937 pi ²	12,55 \$	1 255 334 \$	1 633 827 \$

L'assurance des copropriétaires (MR)

Les garanties de base

COUVERTURE	1. BIENS	2. PERSONNES
Biens meubles		35 000\$
Frais de subsistance supplémentaires		7 000\$
Frais médicaux		4 000\$
Dommages matériels		2 000\$
Répartition		87 500\$
Ass. compl. - Parties immobilières		87 500\$
Ass. compl. - Responsabilité Civile		2 000 000\$
Améliorations locatives		87 500\$

L'assurance des copropriétaires ^(MR) les améliorations

Cuisine avant : valeur + ou – 15 000\$



Cuisine après : valeur 50 000\$



L'assurance des copropriétaires (MR)

les avenants

Garanties facultatives

Refoulement d'égouts

Eau du sol

Débordement de cours d'eau

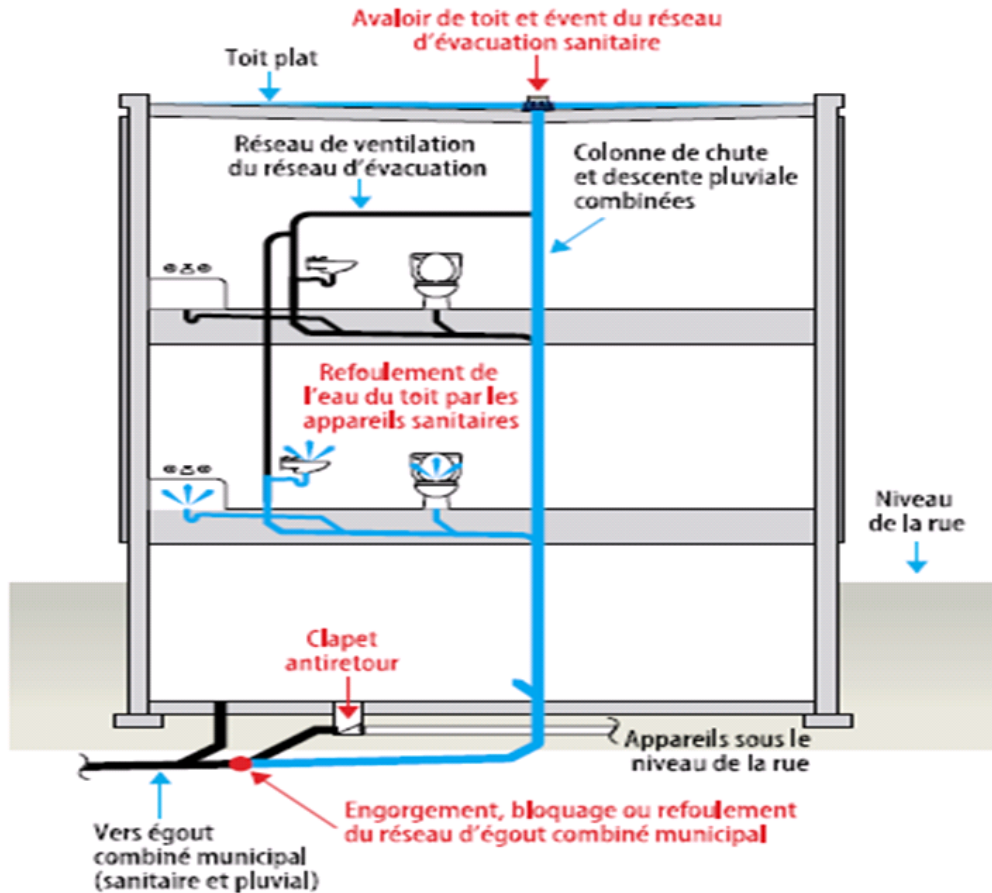
Incendie, explosion, fumée

Assurances Frais Juridiques

Domages par l'eau au-dessus du sol

L'assurance des copropriétaires (MR)

les avenants (refoulements des égouts)



L'assurance des copropriétaires (MR)

Les questions à poser à votre courtier / agent

- 1) Limitation de votre contrat pour la répartition.
- 2) Limitation de votre contrat pour les frais de subsistance ou valeur locative (lorsque le condo est en location .
- 3) Une soumission pour ajouter les avenants ou augmenter la limitation de ceux-ci

L'assurance des copropriétaires (MR)

vos devoirs en tant que propriétaire

- 1) Avoir une couverture adéquate pour vos biens meubles
- 2) Déterminer la valeur des améliorations de votre unité
- 3) Demander à votre courtier/ agent d'ajuster les montants dans votre contrat afin de vous assurer que les couvertures répondent bien à **VOTRE** réalité.
- 4) Si votre unité est en location, demandez à votre locataire d'avoir une police d'assurance et de le remettre une copie chaque année
- 5) avoir une copie de l'assurance du syndicat afin de connaître les limitations, franchises, et exclusion et vous assurer que votre police de copropriétaire peut intervenir en cas d'insuffisance ou absence de couvertures

L'assurance des copropriétaires

Description des parties privatives

1070. Le syndicat tient à la disposition des copropriétaires un registre contenant le nom et l'adresse de chaque copropriétaire et de chaque locataire, les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration, ainsi que les états financiers.

Il tient aussi à leur disposition la déclaration de copropriété, les copies de contrats auxquels il est partie, une copie du plan cadastral, les plans et devis de l'immeuble bâti, le cas échéant, et tous autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat.

Le syndicat tient enfin à la disposition des copropriétaires une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables. Une même description peut valoir pour plusieurs parties lorsqu'elles présentent les mêmes caractéristiques.

Article 1074.2 C.c.Q.

- *«Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que par leur contribution aux charges communes, sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute **et, dans les cas prévus au présent code, le préjudice causé par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'il a sous sa garde.***
- Est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa.»
- Introduit avec le projet de loi 141 - 13 décembre 2018
- **Introduit avec le projet de loi 41 - 17 mars 2020**

Desruisseaux c. Syndicat de copriété des Luges, 2021

QCCQ 10489

[13] Avant le 13 juin 2018, seul l'article 1073, tel qu'il était rédigé à l'époque, pouvait s'appliquer dans le cas de dommages causés à une partie privative couverte par une assurance contractée par le syndicat. Selon un auteur, le syndicat pouvait se prévaloir des clauses de responsabilité strictes prévues à la déclaration de copropriété afin de tenir un copropriétaire responsable de tous les dommages causés par un sinistre ayant son unité, ses biens, ses invités ou sa famille pour cause. Une certaine jurisprudence est venue cependant affirmer que le libellé de certaines déclarations de copropriété constituait une renonciation implicite de poursuivre le copropriétaire fautif.

Syndicat de l'association des copropriétaires des Jardins de l'Anse c. Lejeune, 2021 QCCQ 7551

[11] La première partie de l'article 1074.2 C.c.Q. est entrée en vigueur le 13 juillet 2018 et s'applique donc au présent dossier, puisque le sinistre est survenu postérieurement. La partie soulignée qui complète l'article 1074.2 C.c.Q. est entrée en vigueur le 17 mars 2020 et n'a donc pas d'application dans notre dossier.

[12] Cela signifie que c'est le Syndicat qui a le fardeau de prouver la faute du copropriétaire.

[13] Or, le Tribunal ne voit aucune négligence de M. Lejeune et Mme Lussier et croit leur témoignage lorsqu'ils ont mentionné qu'ils n'avaient jamais remarqué de fissures avant le jour du sinistre. Le Tribunal retient également le témoignage du plombier Mathieu. Les documents produits comme pièce P-10 par le Syndicat constituent du oui-dire inadmissible.

[14] Rien dans la preuve ne permet de conclure que le seul passage des années aurait dû inciter M. Lejeune et Mme Lussier à changer la toilette, en l'absence de signes avant-coureurs d'une problématique

Syndicat des copropriétaires Place du Fort c. Intact compagnie d'assurance, 2021 QCCQ 3228

- [10] La preuve démontre que la laveuse utilisée par madame Veilleux (condo numéro 11) est achetée en 2013. Elle ne connaît aucun problème avec cet appareil électroménager auparavant. L'enquête menée par INTACT démontre que la pièce (switch) de mesurage du niveau d'eau est défectueuse, ce qui cause le débordement.
- [11] Madame Veilleux dépose ses vêtements dans la laveuse, ajoute du savon, ferme le couvercle et met l'appareil en marche. Elle ferme la porte de la salle de lavage et se dirige au salon pour écouter la télévision. Environ 45 minutes plus tard, soit la durée du cycle, elle se dirige vers la salle de lavage et se retrouve les deux pieds dans l'eau. Elle ferme l'alimentation en eau derrière la laveuse et communique avec le 911. Des dommages sont occasionnés au condo et aux condominiums numéro 3 (commercial) et numéro 7 (résidentiel).
- [12] La présidente DU SYNDICAT, madame Sylvie Rousseau, est d'avis que les dommages sont occasionnés par sa faute ou sa négligence. Elle soutient que madame Veilleux a manqué de vigilance en écoutant la télévision alors que l'appareil fait son travail. De plus, elle plaide qu'à titre de gardien ou propriétaire de la laveuse, elle doit être tenue responsable des dommages occasionnés par la défectuosité.
- [13] D'abord, le Tribunal ne voit pas en quoi madame Veilleux peut être qualifiée de négligente ou d'irresponsable dans l'usage de la laveuse. Elle ne commet aucune faute.
- [14] De plus, la modification adoptée le 17 mars 2020 n'est d'aucun secours au SYNDICAT. Le silence du législateur quant à une portée rétroactive de cette modification ne permet pas de déroger au principe de l'application immédiate de la loi.

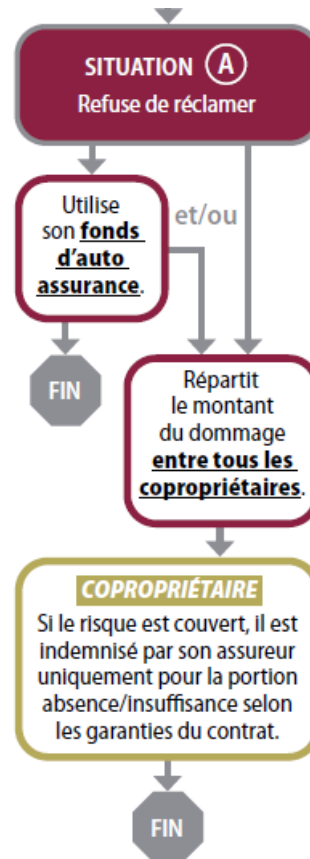
Situation idéal lors d'une réclamation



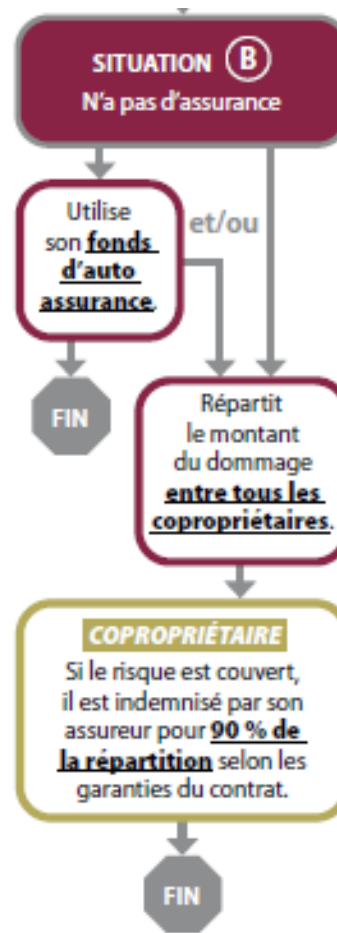
GESTION DES SINISTRES (pas de responsable)

- Sinistre sans réclamation à l'assureur
- Sinistre et absence d'assurance du syndicat
- Sinistre dont le montant des dommages est inférieur à la franchise
- Sinistre et insuffisance d'assurance du syndicat

Sinistre sans réclamation à l'assureur



Sinistre et absence d'assurance du syndicat



MISE EN SITUATION #1

REFOULEMENT D'ÉGOUTS EN ABSENCE D'ASSURANCE DU SYNDICAT

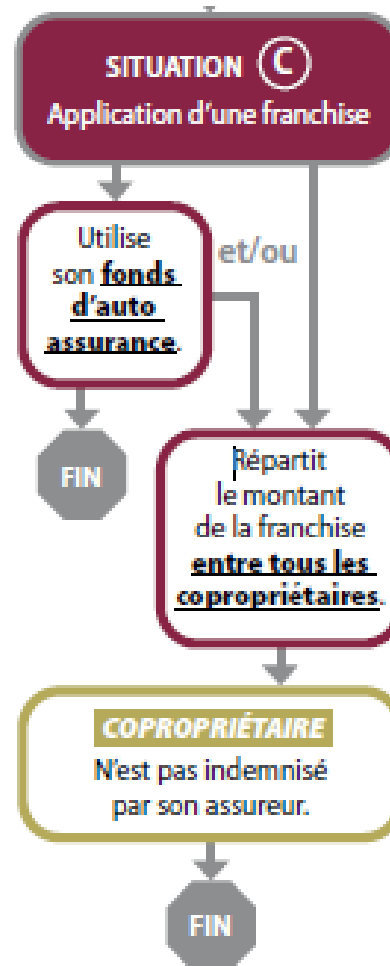
Nombre d'unités :	6
Unités touchées :	2
Montant des dommages :	100 000,00 \$

Contrôler les dommages en séparant les matériaux d'origine et améliorations selon le registre du syndicat. Dans le présent exemple, aucune amélioration au montant des dommages.

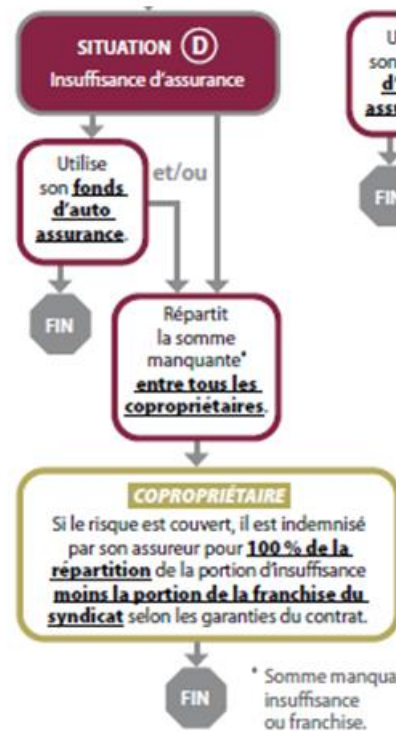
Aucune garantie au contrat pour refoulement d'égout.

Cette somme sera répartie à chacun des copropriétaires (touchés et non touchés) pour la somme de 16 666,66\$ (100 000\$/6).

Sinistre dont le montant des dommages est inférieur à la franchise



Sinistre et insuffisance d'assurance du syndicat



MISE EN SITUATION #2

REFOULEMENT D'ÉGOUTS EN D'INSUFFISANCE D'ASSURANCE DU SYNDICAT

Nombre d'unités : 6
Unités touchées : 2
Montant des dommages : 100 000,00 \$

Aucune amélioration au montant des dommages.

Limitation contrat pour refoulement d'égout : 50 000,00 \$

Franchise : 5 000,00 \$

Dans le cas présent, si le syndicat avait réclamé à son assureur, il aurait reçu 45 000,00 \$ pour les réparations ($50000\$ - 5000\$ = 45000\$$). Seule la différence de 50 000 \$ qui est l'insuffisance d'assurance peut être répartie entre les copropriétaires (selon leur quote-part) et le 5 000 \$ demeure une franchise qui sera pris dans le fond.

CAS REEL

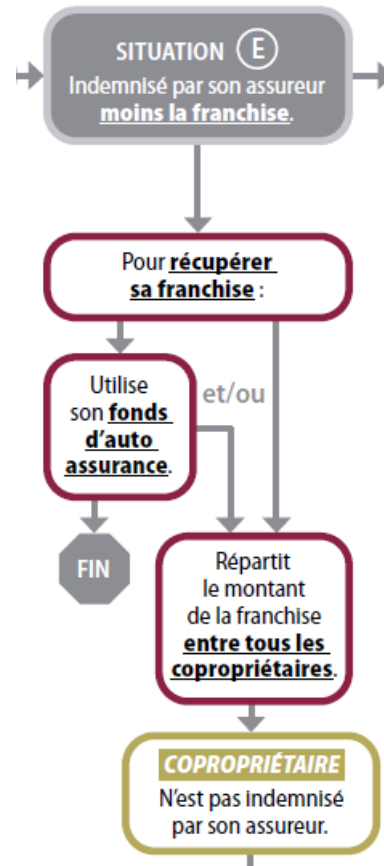
FEU : PERTE TOTALE EN D'INSUFFISANCE D'ASSURANCE DU SYNDICAT

TRAVAUX TOMICO

Cout pieds carré

UNITÉ	% PAR UNITÉ	MONTANT TOMICO COST PLUS	PERCEPTION INDEMNITÉ ASS	RESTE A PAYER	MONTANT ASS PROP	DÉPASSEMENT NON COUVERT	HYPOTHEQUE RESTANTE	Cout total
401	5.77%	425,615.39 \$	256,035.50 \$	169,579.89 \$	263,750.00 \$	0.00 \$	266,000	266,000
402	6.53%	481,675.65 \$	289,759.41 \$	191,916.24 \$	201,000.00 \$	0.00 \$	295,000	295,000
403	5.93%	437,417.55 \$	263,135.27 \$	174,282.28 \$	132,500.00 \$	41,782.28 \$	234,000	275,782.282
404	5.99%	441,843.36 \$	265,797.68 \$	176,045.68 \$	30,000.00 \$	146,045.68 \$	130,000	276,045.678
405	6.26%	461,759.51 \$	277,778.55 \$	183,980.96 \$	165,000.00 \$	18,980.96 \$	0	18,980.959
406	6.15%	453,645.52 \$	272,897.46 \$	180,748.07 \$	236,500.00 \$	0.00 \$	186,000	186,000
407	6.20%	457,333.70 \$	275,116.13 \$	182,217.56 \$	78,000.00 \$	104,217.56 \$	304,000	408,217.563
408	6.10%	449,957.35 \$	270,678.78 \$	179,278.57 \$	85,000.00 \$	94,278.57 \$	192,000	286,278.57
409	6.26%	461,759.51 \$	277,778.55 \$	183,980.96 \$	50,000.00 \$	133,980.96 \$	234,000	367,980.959
410	6.36%	469,135.86 \$	282,215.91 \$	186,919.95 \$	95,000.00 \$	91,919.95 \$	244,000	335,919.952
411	6.42%	473,561.67 \$	284,878.32 \$	188,683.35 \$	157,250.00 \$	31,433.35 \$	0	31,433.347
412	6.47%	477,249.84 \$	287,097.00 \$	190,152.84 \$	50,000.00 \$	140,152.84 \$	255,000	395,152.844
413	6.20%	457,333.70 \$	275,116.13 \$	182,217.56 \$		182,217.56 \$	121,000	303,217.563
414	6.36%	469,135.86 \$	282,215.91 \$	186,919.95 \$	175,000.00 \$	11,919.95 \$	355,000	366,919.952
415	6.47%	477,249.84 \$	287,097.00 \$	190,152.84 \$		190,152.84 \$	220,000	410,152.844
416	6.53%	481,675.65 \$	289,759.41 \$	191,916.24 \$	132,500.00 \$	59,416.24 \$	307,000	366,416.24
	TOTAL	7,376,349.95 \$	4,437,357.00 \$	2,938,992.95 \$				
		7,376,349.95 \$	4,437,357.00 \$	2,938,992.95 \$	1,851,500.00 \$	1,246,498.75 \$		

Récupération de la franchise



GESTION DES SINISTRES

Sinistre identifiant clairement le copropriétaire fautif

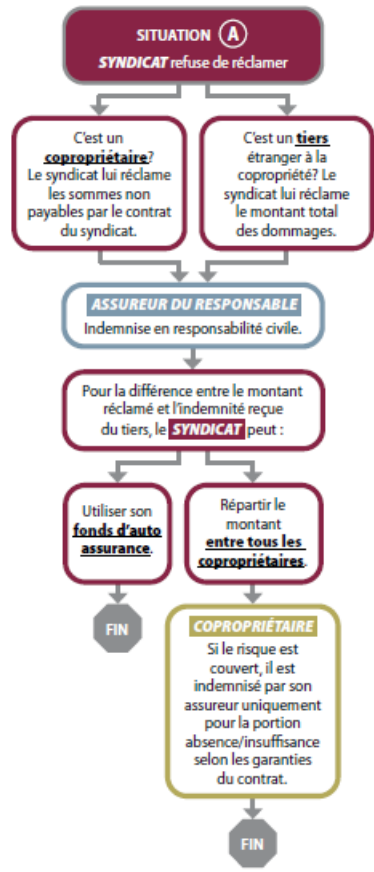
- Sinistre sans réclamation à l'assureur
- Sinistre et absence d'assurance du syndicat
- Sinistre dont le montant des dommages est inférieur à la franchise
- Sinistre et insuffisance d'assurance du syndicat

GESTION DES SINISTRES

Sinistre identifiant clairement le fautif



Sinistre sans réclamation à l'assureur



Sinistre sans réclamation à l'assureur

DÉPRÉCIATION SERA APPLIQUÉE

Claim #4- November 1st 2020

Location of work: Bathroom

Duration of work: 1 week

Original materials- C&F estimate #4: \$4,631.57 less depreciation (12%) \$555.79

Improvements - C&F estimate #4: \$798.92 less depreciation (12%) \$95.87

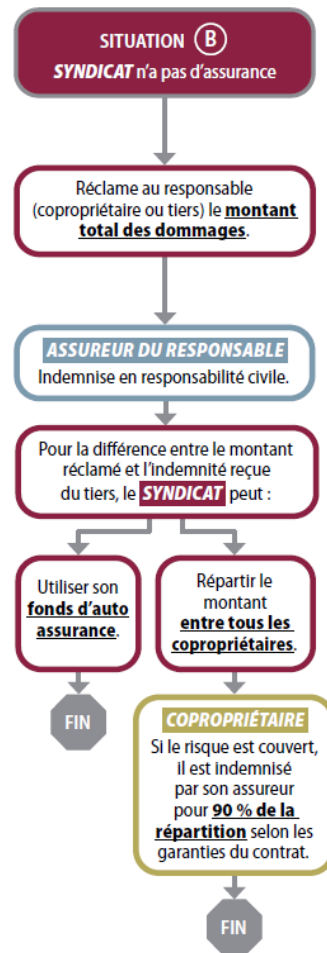
Relocation with a relative: lump-sum allowance \$25/day * 7 days

Subtotal:

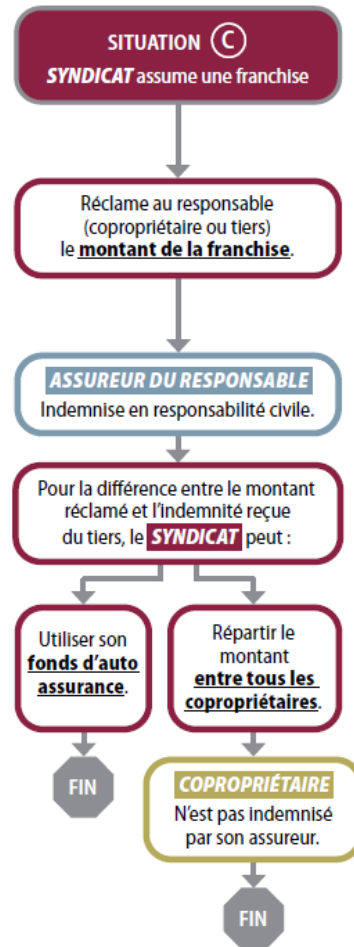
Less deductible

Total for loss #4

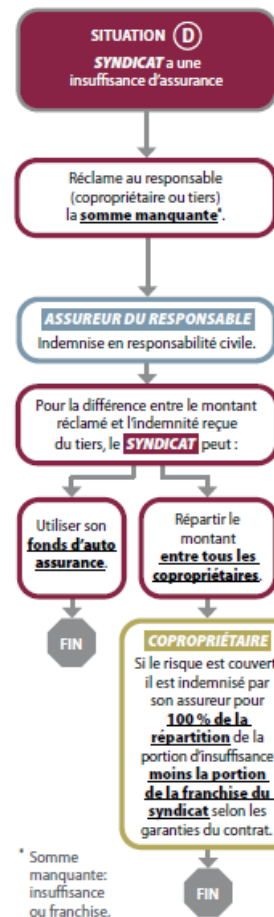
Sinistre et absence d'assurance du syndicat



Sinistre dont le montant des dommages est inférieur à la franchise



Sinistre et insuffisance d'assurance du syndicat



Récupération de la franchise

