

# SPÉCIALITÉ

Avocat expérimenté en droit de la copropriété, M<sup>e</sup> Joli-Cœur a été membre du Comité consultatif sur la copropriété, constitué par le ministre de la Justice dans le contexte d'une réflexion quant à une réforme du droit en la matière. Il a rédigé plusieurs articles et ouvrages sur le sujet, dont *L'Assurance condo : tout ce qu'il faut savoir*, publié aux Éditions Wilson & Lafleur ltée. Son plus récent livre, paru le 13 avril dernier chez le même éditeur, s'intitule *Travaux en condo : tout ce qu'il faut savoir*.

TRANSIGER EN COPROPRIÉTÉ :

# LES PIÈGES

M<sup>e</sup> Yves Joli-Cœur, avocat émérite, associé principal du cabinet de Grandpré Joli-Cœur, s.e.n.c.r.l.

Pour conseiller adéquatement ses clients, le représentant en assurance de dommages doit posséder des niveaux de connaissances suffisants, comme le rappelle le *Code de déontologie des représentants en assurance de dommages*. L'assurance de la copropriété divise comporte un certain nombre de pièges à éviter. Il est donc nécessaire qu'un représentant en assurance de dommages reçoive une formation en la matière avant de prétendre pouvoir y transiger sans risquer de voir sa responsabilité professionnelle ou déontologique engagée.

## Connaître les dispositions légales

Il existe une disposition impérative applicable de façon spécifique à l'assurance en copropriété. L'article 1073 du *Code civil du Québec* prévoit que « le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives (...) ».

La personne morale constituée par la publication de la déclaration de copropriété a donc la charge d'assurer tout le bâtiment, hormis les améliorations apportées par les copropriétaires aux parties privatives. De même, le syndicat a l'obligation légale de souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers. Le montant de l'assurance souscrite doit correspondre à la **valeur à neuf de l'immeuble**.

## Identifier la dénomination de l'assuré

Cette situation, en apparence simple, peut s'avérer plus complexe. Un nom de syndicat figurant à la déclaration de copropriété publiée au Registre foncier peut en effet différer de la dénomination déclarée au Registraire des entreprises du Québec. Il arrive même que le syndicat des copropriétaires ne soit tout simplement pas immatriculé, ce qui n'est pas sans conséquence, notamment quant à son droit d'agir en justice.

La situation pourrait se compliquer lorsqu'il s'agit d'une copropriété constituée avant le 1<sup>er</sup> janvier 1994. La notion même de « syndicat des copropriétaires » n'existait pas alors. Si la déclaration de copropriété n'a pas été mise à jour depuis, il sera vain d'y chercher la dénomination du syndicat des copropriétaires.

## La copropriété par phases

La copropriété peut avoir été constituée par phases, comme on le constate de plus en plus fréquemment dans les récents projets de développement immobilier. Ceci signifie qu'au fur et à mesure de la construction des différents immeubles composant l'ensemble, des modifications seront apportées au cadre juridique de cette copropriété. Deux méthodes sont couramment utilisées à cet égard: la **méthode dite « Landry »**, selon laquelle, au fur et à mesure de la construction des différentes phases composant l'ensemble immobilier, la déclaration de copropriété est simplement modifiée. Cette méthode diffère de la méthode dite « **des déclarations de copropriété concomitantes** », selon laquelle une déclaration de copropriété est publiée pour chacune des phases, de même qu'une autre pour le grand ensemble sur lequel ces différentes phases sont érigées.

Ces situations diffèrent radicalement puisque dans le premier cas, il y a un seul assuré alors que dans le second, il y a nécessairement plusieurs assurés et souscriptions d'assurance. Cette réalité doit impérativement être prise en compte lors de la souscription.

## Identifier les personnes habilitées

Il faut savoir bien identifier, au sein du ou des syndicats de copropriétaires à assurer, les personnes habilitées à agir au nom de ce ou de ces syndicats. Un intervenant peut prétendre agir au nom du conseil d'administration sans avoir été dûment habilité par ce dernier pour ce faire, tel que le prévoit la déclaration de copropriété. La validité du contrat d'assurance pourrait éventuellement être, sur cette base, discutée.



# À ÉVITER

## **Le devoir de conseil**

L'immeuble à assurer peut varier substantiellement d'un syndicat à l'autre non seulement en raison de la date de construction, mais également selon les méthodes employées pour l'édifier. Mieux vaut se rappeler que « le syndicat des copropriétaires est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de conception ou de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire » (art. 1077 du *Code civil du Québec*). Cette responsabilité est susceptible d'être couverte au titre de l'assurance du syndicat des copropriétaires.

En tant que conseiller, vous devrez renseigner adéquatement le représentant des membres du conseil d'administration du syndicat de copropriétaires sur les couvertures et exclusions du contrat d'assurance et lui permettre de souscrire les protections nécessaires en regard des spécificités du ou des immeubles.

## **Des protections recommandées**

Au-delà des dispositions de la loi, la plupart des déclarations de copropriété imposent au syndicat de souscrire également une couverture pour les administrateurs. Un représentant en assurance de dommages se doit d'attirer l'attention de son client sur l'existence de ces clauses et même de lui recommander une telle protection, en l'absence de celle-ci.

De même, bien que la loi ne le prévoit pas, il est recommandé de souscrire une couverture pour couvrir les honoraires des professionnels en cas de sinistre et, notamment, ceux du fiduciaire en cas de perte importante. Une autre couverture fort utile est celle relative aux charges communes impayées dans le cas où les copropriétaires seraient justifiés de ne plus s'en acquitter. Un sinistre survenu dans l'immeuble empêchant les

copropriétaires de jouir de leur unité de copropriété pourrait entraîner ce non-paiement. En l'absence d'une telle couverture, le syndicat se retrouverait alors à devoir exécuter les travaux de réfection, tout en étant privé de la totalité des sommes permettant de les payer. Cette situation pourrait aggraver les conséquences du sinistre et, en fin de compte, gonfler la facture.

## **L'insuffisance d'assurance**

Afin d'établir la valeur à neuf de l'immeuble, il est recommandé de faire appel à un évaluateur agréé. D'ailleurs, certaines déclarations de copropriété l'imposent et exigent même une réévaluation périodique dans le but d'éviter une insuffisance d'assurance.

En cas d'insuffisance, l'assureur pourrait, à moins qu'une clause contraire ne le prévoit, appliquer la règle proportionnelle pour refuser d'indemniser à la pleine valeur du sinistre. Or, cette insuffisance d'assurance est généralement exclue de l'assurance responsabilité civile des administrateurs.

Les administrateurs ne seraient alors pas couverts si les copropriétaires appelés à faire face à l'insuffisance d'assurance venaient à les poursuivre personnellement pour avoir manqué à leurs obligations. En pareil cas, les administrateurs pourraient ensuite penser se retourner contre le représentant en assurance de dommages pour les avoir mal conseillés quant aux protections à souscrire et aux exclusions applicables au contrat.

Il ne s'agit là que de quelques exemples des pièges et difficultés que recèle l'assurance en copropriété. ■