

# VOUS VIVEZ EN COPROPRIÉTÉ ? DES CHANGEMENTS EN MATIÈRE D'ASSURANCE VOUS CONCERNENT !

Par **Chambre des notaires du Québec** Partenaire de Protégez-Vous  
Mise en ligne : 01 juin 2020



**Afin d'éviter des frais pour la collectivité, assurez-vous que le syndicat détienne un registre des parties privatives sans amélioration locative.**

(Article 1 de 3)

Vivre en copropriété, ce n'est pas toujours une sinécure. Parce que vous êtes copropriétaire avec d'autres de l'ensemble de la copropriété, vous devez composer avec le choix de la majorité : faire les réparations qui s'imposent (ou non), respecter les règles établies (ou non), etc.

Dans les dernières années, de multiples copropriétés ont vécu des expériences désastreuses. Le gouvernement est donc intervenu par 2 projets de loi, le 13 juin 2018 (PL 141) et le 5 décembre 2019 (PL 16) pour éviter que la situation ne se dégrade. Explorons ces projets de loi et l'impact qu'ils auront sur vous, pour bien les comprendre.

## Les assurances en copropriété

François et Lynn possèdent un beau condo dans un édifice de 4 étages construit il y a 30 ans. Les voisins sont charmants et la vie y était agréable, du moins, jusqu'à ce que la laveuse des voisins du dessus perce... Depuis 3 mois, c'est l'enfer; ils ne réussissent pas à être indemnisés, l'assureur de la copropriété et leur assureur se lançant la balle à savoir qui va payer.

En effet, en copropriété, il y a 2 assureurs. Pour savoir qui doit indemniser pour le risque (le dégât d'eau), il faut regarder ce que prévoit la loi quant à la répartition de la couverture d'assurance entre eux. Suivant la loi, l'assurance du copropriétaire couvre les améliorations locatives du copropriétaire, ses biens et sa responsabilité civile. Le reste, c'est l'assureur du syndicat qui le couvre. Cela veut dire que chacune des parties privatives **sans** amélioration locative est couverte par l'assurance souscrite par le syndicat.

Dans le cas de François et Lynn, les assureurs de la copropriété ne sont pas capables de déterminer si le revêtement endommagé dans leur appartement est une amélioration locative ou s'il fait partie de la partie privative sans amélioration. Pour être capable de le déterminer, il faudrait revenir 30 ans en arrière et voir l'état de la partie privative sans les extras et rénovations effectués au fil des ans. Quand ils ont acquis le condo il y a 5 ans, le revêtement était déjà en place; François et Lynn ne savent pas depuis quand il est là. Ils ignorent également s'il s'agit du même type de revêtement que celui qui existait au départ, expliquant la problématique qu'ils vivent présentement.

## Le registre des parties privatives sans améliorations locatives

Pour corriger cette situation, le gouvernement impose maintenant la création d'un registre des parties privatives sans amélioration locative. Pour le syndicat de copropriété, cela veut dire qu'il faudra détailler les composantes d'une partie privative « de base » (c.-à-d. sans aucune amélioration locative) pour permettre d'établir si le changement apporté par un copropriétaire constitue une amélioration locative ou le simple remplacement d'une composante en fin de vie utile par une autre similaire.

Le gouvernement a accordé un délai de 2 ans aux syndicats de copropriété pour préparer ce registre qu'il devra tenir à la disposition des copropriétaires. Pour les copropriétés établies avant le 31 octobre 2017, si le registre n'existe pas au 13 juin 2020, la loi prévoit que les parties privatives seront réputées ne comporter aucune amélioration. Qu'est-ce que cela veut dire ? En bref, si vous n'avez pas procédé à cet inventaire d'ici le 13 juin, tous les copropriétaires auront à payer pour assurer la perte du comptoir de marbre de l'un d'eux, du plancher de bois de l'autre, etc.

Des outils existent pour vous aider. Consultez un technologue professionnel, un architecte ou votre regroupement de copropriétaires pour accéder à ces aides.

## Obligation pour le syndicat d'agir avec diligence

Qu'arrive-t-il si le syndicat de copropriété de François et Lynn refuse de demander à l'assureur de la copropriété de couvrir le sinistre arguant que la réclamation va augmenter le montant de la prime annuelle ? Et si le syndicat de copropriété refusait également de faire les travaux, jugeant la décision plus sage et économique pour la collectivité ? Pourrait-il le faire et laisser François et Lynn se débrouiller avec leur voisin du dessus ?

Sachez que le syndicat de copropriété ne peut refuser de procéder aux réparations. En effet, depuis le 13 décembre 2018, la loi précise que si le conseil d'administration décide de ne pas faire de demande à l'assureur pour couvrir un sinistre, il a malgré tout l'obligation de procéder avec diligence à la réparation. De plus, il ne peut demander au copropriétaire de payer le dommage qui aurait été couvert par l'assurance. Ce qui veut dire qu'en plus de devoir faire les travaux de réparation, le syndicat doit payer la partie du sinistre qui était couverte par les assurances de la copropriété à même ses fonds.

Comme vous pouvez le constater, la question des assurances est complexe en copropriété et couvre plusieurs aspects. Notre prochain article traitera du fonds d'auto-assurance et du fonds de prévoyance de la copropriété.

### Vous avez des questions?

Consulter le site [lacopropriete.info](http://lacopropriete.info) ou consulter notre article sur [l'achat de condo](#) et sur [l'assurance condo](#).

Communiquez avec le service gratuit [1-800-NOTAIRE](tel:1-800-NOTAIRE) (1-800-668-2473). Ce service est disponible du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 17 h. Pour plus d'information sur le sujet, consultez [notre site Web](#)

★ Ajouter aux favoris