

## COMMENTAIRES SUR LES ASSURANCES CONDOMINIUMS

**Le contexte dans lequel nous sommes confrontés :**

- 1) **Nous déplorons le fait que des maisons de ville condominium sont considérées par les Compagnies d'assurance pour le facteur risque au même niveau de condos à hauteur multiple.**
- 2) **Dans l'éventualité d'un changement juridique de cadastre vertical à cadastre horizontal, la responsabilité du Syndicat se limite à une assurance responsabilité civile et une assurance couvrant les administrateurs.**
- 3) **Quel rôle complémentaire peut jouer une Compagnie d'assurance pour un Syndicat le cas échéant qu'un copropriétaire n'est pas suffisamment assuré pour couvrir tous les dommages qu'il pourrait causer?**

Nous sommes un Syndicat de copropriétés de seize unités composées de maisons de ville de cadastres verticales construites en 2006. Nos unités consistent à deux blocs de cinq unités et deux blocs de trois unités.

- 1) Une évaluation de nos unités pour établir une valeur à neuf à jour a été effectuée en date du 11 décembre 2013. Nous sommes assurés par Intact Assurance. De 5 525\$ de prime en 2013-2014 notre prime d'assurance a été augmentée à 8 275\$ pour 2016-2017, soit une augmentation de 49.7% sur une période de trois ans tout en ayant augmenté notre franchise de base de 500\$ à 1000\$ par unité.

**Nous déplorons le fait que des maisons de ville condominium sont considérées par les Compagnies d'assurance pour le facteur risque au même niveau des condos à hauteur multiple.**

Dans un article de Condoliaison, il est souligné qu'une grande majorité des réclamations des Copropriétés aux Compagnies d'Assurance est causée par les dégâts d'eau. Plusieurs Compagnies d'Assurance se retirent de ce marché de l'habitation considérant le risque trop élevé. Plus de 700 copropriétaires ont confirmé que les dégâts d'eau étaient le sinistre numéro un en copropriété.

Cette description fait référence à des copropriétés à hauteur multiple ne pouvant se produire lorsqu'il est question de Maison de ville. Cependant, la facture est répartie parmi tous les syndicats en copropriété, ce qui ne justifie pas de la part des Compagnies d'Assurance d'imposer aux Syndicats de Maisons de Ville des hausses de primes de cette ampleur

- 2) Une nouvelle étude de notre Certificat de localisation nous révèle que nos unités ne constituent pas des unités à cadastre vertical, mais de cadastre horizontal. Est-ce une négligence du notaire instrumentant de notre Déclaration ou une action planifiée? Néanmoins, si nous désirons nous séparer de la structure d'assurance condos qui nous impose de payer la facture suite aux réclamations des copropriétés à hauteur multiple, nous avons opté de procéder aux changements juridiques pour notre Syndicat.

### **Notre choix le Plan de cadastre horizontal**

Un Plan de cadastral horizontal consiste où les lots sont contigus, c'est-à-dire qu'ils sont situés les uns à côté des autres. Chaque lot comprend la totalité de l'immeuble, tout l'espace situé au-dessus de celui-ci, jusqu'à un point au-dessus de l'horizon appelé ZÉNITH (en astronomie), ainsi que le sol en dessous, jusqu'à un point situé au centre de la Terre appelé NADIR. En conséquence, **vous êtes le seul propriétaire de votre immeuble** .

Une communication avec le bureau des assurances (infoassurance.ca) nous avise qu'étant donné que chacun deviendra le seul propriétaire, le Syndicat ne peut pas assurer les immeubles dont il n'est pas propriétaire des copropriétés sur le terrain commun.

**La responsabilité du Syndicat se limite à une assurance responsabilité civile en lien au terrain commun et une assurance couvrant les administrateurs.**

Notre protection actuelle par le Syndicat consiste à une assurance immobilière multirisque à l'exception des améliorations locatives effectuées par chacun des copropriétaires, en plus d'une assurance civile et des administrateurs.

- 3) Étant donné le retrait éventuel du Syndicat de sa responsabilité d'assurer les immeubles, il revient à chacun des copropriétaires de se protéger et de protéger ses voisins en cas d'incendie. Advenant des réclamations de la part des voisins, chacun doit détenir une assurance responsabilité civile suffisante pour l'ensemble des unités rapprochées.

Nous considérons qu'il existera un risque important en laissant à chacun la liberté de s'assurer adéquatement et qu'un suivi annuel de chaque unité par le Conseil d'administration composé de bénévoles place l'ensemble des copropriétaires dans une situation précaire.

Dans un cadastre horizontal, chaque unité de maison est privative incluant leur enveloppe. Il faudrait que les assurances de syndicat soient plus souples pour les deux types de copropriété : verticale et horizontale. La méthode imposée par le Code civil du Québec est tout à fait adéquate en copropriété verticale, car la bâtisse est assurée entièrement par le syndicat. Dans la copropriété horizontale, il faudrait que chaque copropriétaire puisse être en mesure de contracter des assurances adéquates pour reconstruire un bloc de maisons en rangée (Ex. de 5 ou 3 unités) à sa valeur à neuf. Il faudrait que le législateur clarifie le terme "conservation de l'immeuble". Si une assurance immeuble doit seulement se référer à l'ensemble des unités (Ex. 16 unités) de la copropriété par le terme immeuble, alors le syndicat devra légalement continuer à assurer la conservation des parties privatives.

- 1) Un copropriétaire est le premier responsable d'assurer son immeuble et de détenir une assurance civile suffisante.
  
- 2- **Quel rôle complémentaire peut jouer une Compagnie d'assurance pour un Syndicat le cas échéant qu'un copropriétaire n'est pas suffisamment assuré pour couvrir tous les dommages qu'il pourrait causer?**

Nous faisons face à un vent de changements et nous ne trouvons pas réponse à nos questions pour nous rassurer.

André Danis