

Copropriétaires: occupez-vous de votre immeuble!

Un lecteur nous écrit: « Peut-on savoir ce qui arrive quand les assureurs ne veulent plus couvrir un immeuble à condos? Que peut faire le syndicat de copropriété? »

Stéphane Desjardins

Spécialiste en consommation



J'espère que ce n'est pas votre cas, ami lecteur. Car vos finances personnelles vont en souffrir dramatiquement

Il y a deux façons d'en arriver à une telle situation: par malchance ou par négligence (ou les deux). Un tas de gens croient que parce qu'ils habitent un condo, ils peuvent se comporter en locataires. L'immeuble, les espaces communs, même votre partie privative, ça regarde tous les copropriétaires.

Quoi faire, donc, en cas de refus? Pas de panique: magasinez. Si tous les assureurs de dommages habituels refusent également, il subsiste des assureurs spécialisés dans les risques élevés, ou sous-standards, comme la Lloyd's. Mais la facture risque d'être salée et immédiate, car on vous imposera une franchise élevée en cas de sinistre. Par exemple: 500 000\$, pour un immeuble de 100 logements, soit une cotisation spéciale de 1000\$ pour chaque copropriétaire. Payable en 30 jours. Pour ceux qui budgètent serré, ça fait mal. De plus, le coût d'assurance peut doubler, voir tripler. Vos frais de condo augmenteront de 50\$, 100\$ ou 200\$ par mois, voir plus.

Pourquoi? Parce que votre immeuble accumule les dégâts d'eau, il a été mal construit (c'est désormais la norme pour les immeubles neufs selon plusieurs experts), il est mal entretenu, il n'y a pas de plan d'entretien...

Si votre immeuble a réellement une mauvaise réputation chez les assureurs, vous obtiendrez peut-être une couverture en dommages et en responsabilité civile pour la bâtisse, mais pas pour les membres du conseil d'admini-



stration du syndicat. Si c'était mon cas, je démissionnerais sur-le-champ! Pas question d'être tenu personnellement responsable pour la négligence des autres. Le conseil devra écrire à tous les copropriétaires pour annoncer leur démission. Il n'y aura plus personne pour gérer l'immeuble (un gestionnaire contractuel ne peut tout décider).

Dans ce cas, les copropriétaires devront augmenter leur propre assurance... à leurs frais. Mais ce n'est pas obligatoire. En cas de sinistre, votre immeuble pourrait ressembler à un gruyère, avec des parties réparées, d'autres non. Dans les cas extrêmes, ça peut mener à la fin de la copropriété et à une vente de l'immeuble en justice: les copropriétaires peuvent pratiquement tout perdre, car les valeurs marchandes ne s'appliquent plus. Une telle liquidation est prévue au Code civil.

Selon Me Yves Joli-Coeur, avocat connu du monde de la copropriété, ce n'est qu'une question de temps avant qu'une telle tragédie se produise ici (c'est arrivé en France et à Vancouver).

Comment l'éviter? En payant une

firme spécialisée pour doter votre immeuble d'une analyse de risque et d'un plan d'entretien annuel et à long terme. Ça va coûter cher une fois, mais vous saurez quand refaire la toiture et faire face aux menaces (étanchéité des portes, fenêtres et douches, état des canalisations, etc.), avec une estimation des coûts de remplacement. Vous aurez à augmenter substantiellement votre fonds de prévoyance, mais cela pourrait mousser la valeur de votre unité.

Conseils

■ Vous partez plus d'une semaine? Fermez l'eau si vous avez une valve principale (au moins le lave-linge).

■ Conservez TOUS les papiers du syndicat: avis de convocation, procès-verbaux, déclaration de copropriété. Obtenez ceux qui datent d'avant votre arrivée dans l'immeuble. Y compris les plans d'architecte si possible.

■ Visitez le site de la Chambre des notaires www.lacopropriete.info.