



## **LISTE DE DOCUMENTS**

AGENTS ET COURTIERS EN ASSURANCE DE DOMMAGES

# Assurance des syndicats de copropriétés

## Liste de documents pour les courtiers et les agents en assurance de dommages

Lors de la souscription initiale et lors des renouvellements de l'assurance du syndicat de copropriété, il est important de bien évaluer les besoins de ce dernier pour pouvoir lui proposer les protections correspondant à ses particularités propres.

La taille et la nature de la copropriété, la complexité de son fonctionnement, les actifs à assurer et les risques peuvent varier énormément d'une copropriété à l'autre. Ainsi, le représentant devra se poser des questions non seulement sur la **valeur** des biens à assurer, mais également sur les risques associés au syndicat lui-même (qualité de la gestion, entretien, prévention, suffisance du fonds de prévoyance, etc.).

Une « petite » copropriété (multiplex converti de quelques unités avec peu ou pas d'espace commun [autre que l'enveloppe du bâtiment]) et une tour d'habitation avec stationnement, piscine et employés nécessitant des gestionnaires professionnels, ne s'assurent pas de la même façon. Comme en assurance des entreprises, un dépanneur, une entreprise agricole ou une compagnie minière nécessitent une expertise différente. Il faut donc tenir compte de ses aptitudes et connaissances pour fournir au client les conseils avisés auxquels il est en droit de s'attendre d'un professionnel.

La liste suivante présente les documents les plus fréquemment rencontrés en matière de copropriété, qui fournissent des indices utiles (voire essentiels) et avec lesquels les représentants en assurance de dommages devraient se familiariser afin de mieux comprendre les besoins de leurs clients pour les conseiller consciencieusement.



**LES « INDISPENSABLES »**

Le représentant devrait demander les documents suivants pour son analyse du dossier.

Document / information à demander	Pourquoi?	Impact sur les différents contrats <sup>1</sup> :		
		Ass. biens	Ass. resp.	A&D
<p><b>1. Déclaration de copropriété</b> (et amendements le cas échéant)</p> <p><b>Règlement d'immeuble</b></p>	<p>Pour déterminer, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• s'il s'agit d'une copropriété divisée ou indivise<sup>2</sup>, la destination (vocation) de l'immeuble (commercial, résidentiel, mixte);</li> <li>• les protections requises pour le syndicat et le montant de l'assurance responsabilité;</li> <li>• les droits et obligations des copropriétaires et du syndicat;</li> <li>• si la déclaration prévoit que le syndicat et les copropriétaires doivent renoncer à leur droit de subrogation en cas de sinistre;</li> <li>• si une assurance responsabilité des administrateurs du syndicat est indiquée ou requise par la déclaration (même si elle n'est pas obligatoire en vertu du <i>Code civil du Québec</i>), et l'étendue de cette protection;</li> <li>• si la location des unités est permise et les modalités à respecter.</li> </ul> <p>S'il s'agit d'une copropriété « complexe » (ex. : copropriété en plusieurs phases, ou copropriété comprenant un ou des syndicats verticaux et un syndicat horizontal), toutes les déclarations devraient être obtenues pour comprendre l'impact des unes sur les autres.</p>	●	●	●
<p><b>2. Évaluation professionnelle</b> récente du bâtiment</p>	<p>Pour déterminer la valeur assurable. L'évaluation devrait indiquer la valeur à neuf<sup>3</sup> (le coût de reconstruction) de la bâtisse, incluant les frais de démolition et le coût de la mise aux normes, si applicables, mais excluant les améliorations locatives faites par les copropriétaires.</p>	●		●
<p><b>3. Liste des sinistres</b> des dernières années, selon les normes de souscription</p>	<p>Pour mieux évaluer l'historique et l'état de la bâtisse, ou encore pour poser les bonnes questions afin d'évaluer les risques les plus fréquents, etc.</p> <p>Les sinistres passés peuvent aussi avoir un impact sur l'établissement de la franchise.</p>	●		

<sup>1</sup> Légende : Ass. biens : Assurance biens (bâtiment et contenu) – Ass. resp. : Assurance responsabilité civile du syndicat (à l'égard de tiers) – A&D : Assurance responsabilité des administrateurs et dirigeants (A&D)

<sup>2</sup> Dans une copropriété indivise, il n'y a pas de « syndicat », mais la convention de copropriété traitera habituellement les mêmes sujets.

<sup>3</sup> C'est le terme utilisé dans le *Code civil du Québec*.



Document / information à demander	Pourquoi?	Impact sur les différents contrats <sup>1</sup> :		
		Ass. biens	Ass. resp.	A&D
<b>4. Liste des travaux</b> effectués, en cours, et à venir OU carnet d'entretien	Pour valider la qualité de l'entretien et l'approche de gestion, ainsi que la suffisance du fonds de prévoyance. Permet aussi de mieux documenter les besoins pour l'assurance A&D.	●	●	●
<b>5. Rapport d'inspection</b> du bâtiment (si existant)	Pour confirmer la conformité de la bâtisse par rapport aux normes. Ce rapport indique aussi les éléments à surveiller et permet de mettre à jour le carnet d'entretien. Ex. : les exigences de la Régie du bâtiment du Québec pour les immeubles de plus de cinq étages sont-elles applicables?	●	●	
<b>6. Liste des biens</b> appartenant au syndicat et où ils sont situés	Pour mieux évaluer la valeur assurable du contenu (et rendre possible l'identification de certains risques). Ex. : le syndicat possède-t-il une souffleuse à neige, un tracteur, des outils, des objets d'art ou des biens meubles? Une unité est-elle destinée à accueillir des invités ou des employés?	●		
<b>7. Liste des employés</b> (le cas échéant) et leur contrat d'emploi	Pour identifier les obligations du syndicat à titre d'employeur (salaires, congés, retenues à la source, politiques d'emploi, etc.) et les protections d'assurance appropriées.		●	●
<b>8. Nombre d'unités commerciales</b> (le cas échéant) et nature des commerces	Pour mieux évaluer le risque. Ex. : le local est-il loué par le syndicat à un tiers ou appartient-il à un copropriétaire? Quels sont les liens contractuels? S'agit-il d'un local où des membres du public viennent en nombre (ex. : commerce, club de sport, etc...).	●	●	
<b>9. Procès-verbaux des assemblées générales</b> des trois dernières années	Peuvent fournir des indices quant à la suffisance du fonds de réserve et des cotisations spéciales nécessaires pour pourvoir au bon entretien de la copropriété, aux travaux projetés, aux problématiques en cours, etc.	●	●	●
<b>10. Liste et coordonnées des membres du conseil d'administration</b> , du gestionnaire (le cas échéant), et des signataires sur le ou les comptes bancaires (risque de fraude)	Pour s'assurer que le représentant s'adresse aux bons intervenants, c'est-à-dire ceux qui sont dûment autorisés à parler au nom de la copropriété pour les besoins d'assurance et, éventuellement, les sinistres. Habituellement, il s'agit du président du syndicat qui sera la personne-ressource et qui pourra diriger le représentant vers le bon interlocuteur.  Les autres copropriétaires ont leur mot à dire en cas de sinistre car ils ont un intérêt assurable, mais ne sont pas habilités à donner des instructions concernant le contrat d'assurance (ex. : en lien avec le renouvellement, la résiliation de la police ou les modifications de contrat).			●



**LES « UTILES »**

Le représentant pourrait également demander :

Document / information à demander	Pourquoi?	Impact sur les différents contrats :		
		Ass. biens	Ass. resp.	A&D
<p><b>1. La liste des réservoirs</b> à eau chaude, ainsi que leur âge, ou la confirmation que le syndicat tient une telle liste</p>	<p>Pour confirmer la conformité aux exigences des assureurs et encourager le bon entretien par les copropriétaires.</p> <p>Si le système d'eau chaude est central, c'est au syndicat d'en assurer l'entretien. Si les unités ont leur réservoir individuel, c'est habituellement aux copropriétaires de le faire, mais dans tous les cas, un réservoir ou un tuyau qui coule risque d'affecter les parties communes.</p> <p>Les unités de climatisation peuvent également couler et causer des dégâts chez un voisin.</p>	●		
<p><b>2. Rapport d'inspection</b> de certains éléments de la copropriété par un spécialiste (le cas échéant)</p>	<p>Une telle inspection peut diminuer les risques de sinistre (eau ou incendie) et pourrait permettre un meilleur contrôle des primes.</p> <p>Ex. : un rapport d'inspection de <b>clapets antiretour</b> ou toute autre mesure de mitigation des dégâts d'eau (comme l'installation d'outils de détection de fuite ou de bris de conduite), un rapport de conformité des <b>cheminées et événements de ventilation</b>, ou autres.</p> <p>Il est important de vérifier, selon la déclaration de copropriété, qui est responsable de quoi pour l'entretien des cheminées et des foyers.</p>	●		
<p><b>3. Liste des contrats « importants »</b>, c'est à dire dont les montants ou les enjeux, eu égard à la copropriété, pourraient avoir un impact sur la situation</p>	<p>Pour mieux évaluer la responsabilité civile du syndicat.</p> <p>Par exemple, un contrat d'entretien ou d'approvisionnement non respecté pourrait engendrer des poursuites contre le syndicat.</p>		●	
<p><b>4. Procès-verbaux des réunions du conseil d'administration</b> des trois dernières années</p>	<p>Pour déceler des indices quant à la gestion de la copropriété, les problématiques en cours, etc.</p>	●	●	●



**LES « EXTRAS » OU POUR LES COPROPRIÉTÉS PLUS COMPLEXES**

Dans le contexte de l'administration courante de la copropriété, ces documents et informations sont du ressort du syndicat. Toutefois, comme plusieurs renseignements importants pour la compréhension du risque peuvent s'y trouver, il serait bon que le représentant en assurance de dommages considère une discussion avec les représentants du syndicat. Cela favorise également une meilleure prise de décisions par le client.

Document / information à demander	Pourquoi?	Impact sur les différents contrats :		
		Ass. biens	Ass. resp.	A&D
<b>1. Politique ou plan d'urgence</b> (si existant)	Pour comprendre les mécanismes de gestion d'urgence. Ex. : Une copie des clés de chaque unité est-elle disponible en cas d'urgence?		●	●
<b>2. Nombre ou proportion des unités louées</b>	Pour mieux évaluer les risques liés à la location. Cela permet également de sensibiliser les administrateurs au respect de la déclaration de copropriété et du règlement intérieur par les locataires.	●		
<b>3. Liste des améliorations locatives</b> de chaque unité (si existante)	Pour départager l'étendue de l'assurance du syndicat de celle des copropriétaires, aux fins de souscription ainsi qu'en cas de sinistre.	●		
<b>4. Les plans et devis de la bâtisse</b> (si existants)	Pour permettre une évaluation adéquate par un évaluateur professionnel. Ces documents seront également utiles en cas de sinistre.	●		

**CONSEIL AUX REPRÉSENTANTS EN ASSURANCE**

Soyez proactifs! Une discussion éclairée avec le syndicat concernant les sujets ci-dessus vous permettra d'acquérir une meilleure compréhension des besoins des clients et de les sensibiliser à l'importance d'une bonne gestion de leur copropriété.

**Attention :** ce document ne constitue pas l'ensemble de toutes les informations nécessaires pour bien évaluer le risque. Chaque syndicat est unique et nécessite une évaluation particulière et spécifique. Soyez vigilants et veillez à obtenir toute autre information ou document nécessaire à l'évaluation des besoins et du risque de la copropriété dans son ensemble.