

6 juillet 2018

L'obligation du Syndicat de copropriété d'épuiser ses recours contre son assureur

Dans l'affaire Syndicat des copropriétaires du condominium Verrières VI c. Maddalon, 2018 QCCS 2312, la Cour supérieure souligne l'importance de l'interaction entre la police d'assurance émise au bénéfice d'un syndicat de copropriété et la Déclaration de copropriété afin d'établir la validité du recours contre un copropriétaire fautif.

Maddalon était la propriétaire d'une unité de copropriété située au 5^e étage de l'immeuble administré par le syndicat demandeur en l'instance (le « **Syndicat** »). Une fuite d'eau ayant comme point d'origine son unité de copropriété causa des dommages sur plusieurs étages de l'immeuble.

Le Syndicat entreprit alors des démarches afin d'identifier la cause de ce sinistre. Selon l'expert mandaté, la fuite d'eau découlait d'une dégradation du joint d'étanchéité mural à proximité de la toilette de l'unité 502, propriété de Maddalon. Les travaux requis ont été exécutés par le Syndicat.

Plusieurs mois plus tard, le Syndicat soumettra une réclamation à son assureur. L'assureur informa alors le Syndicat que les dommages sont exclus de la garantie d'assurance puisque ce sinistre

résultait d'une détérioration graduelle. Le Syndicat obtiendra une lettre de négation de couverture de cet assureur et un recours sera entrepris contre Maddalon et l'assureur de cette dernière.

À sa défense, Maddalon soutenait notamment que le recours du Syndicat n'était pas valide à son endroit en raison du défaut du Syndicat d'épuiser ses recours contre l'assureur ayant nié couverture.

La difficulté de l'analyse reposait sur deux articles de la Déclaration de copropriété qui se trouvent fréquemment dans de tels contrats, à savoir :

103.9 Tout copropriétaire reste responsable, à l'égard des autres copropriétaires et du syndicat, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés ou par le fait



Marc-André McCann
514 393-7428
mamccann@rsslex.com

Marc-André est un avocat plaçant qui représente des municipalités dans des dossiers de responsabilité, et agit aussi dans des dossiers de construction et de responsabilité du fabricant.

Nos infolettres visent à attirer votre attention sur des sujets juridiques d'actualité qui, nous le croyons, peuvent intéresser le public. En aucun cas, elles ne doivent être considérées comme des opinions juridiques. Leur seul objectif est d'attirer l'attention des lecteurs sur des questions d'intérêt et/ou de nouveaux développements en matière de droit. © RSS 2018. Il est interdit de reproduire, de mémoriser sur un système d'extraction de données ou de transmettre, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, électronique ou mécanique, photocopie, enregistrement ou autre, tout ou partie de la présente publication, à moins que la source soit clairement identifiée par écrit sur la publication elle-même.

d'un bien dont il est légalement responsable...

52. Toute police d'assurance contractée par le Syndicat doit prévoir :

52.1 une renonciation par l'assureur à tous recours contre les administrateurs, chacun des copropriétaires... sauf dans les cas d'incendie volontaire, de fraude ou d'impact de véhicules.

En application de ces articles, le Tribunal énonce que le Syndicat ne peut choisir de ne pas soumettre de réclamation à son assureur au détriment des copropriétaires qui sont les payeurs de la prime de cette police d'assurance. Et poussant la réflexion plus loin, le Tribunal indique que puisque le refus de couverture de l'assureur du Syndicat apparaissait abusif et sommaire, le Syndicat devait contester cette décision.

Notons par ailleurs que le recours est également rejeté en raison du fait que le Syndicat avait fait défaut de transmettre une lettre de dénonciation en temps opportun à Maddalon.

Pour notre propos, il faut retenir que la clause de prise d'assurance par le Syndicat incluse à la Déclaration de copropriété est d'une importance primordiale à l'analyse de la validité du recours d'un syndicat de copropriété.

Il faut également retenir que l'obligation du syndicat de copropriété d'épuiser ses recours contre son assureur confirmé par la Cour dans Maddalon est donc susceptible d'entraîner un recours contre cet assureur si le motif de négation de couverture apparaît abusif ou sommaire.



Robinson Sheppard Shapiro