

24 avril 2019

Nouvelles dispositions législatives sur les assurances et les copropriétés

De nouvelles dispositions du Code civil du Québec sont entrées en vigueur le 13 décembre dernier et visent particulièrement l'assurance des copropriétés divisées. Plusieurs nouveautés s'y retrouvent.

Tout d'abord, dans le cas où un syndicat aurait obtenu une assurance couvrant les dommages aux biens, il aura alors le choix de présenter ou non une réclamation d'assurance en cas de dommages survenant aux biens assurés et ce en raison d'un sinistre couvert.

S'il présente une telle réclamation à l'assureur, ce dernier ne pourra tenter un recours subrogatoire contre un copropriétaire ou encore contre une personne faisant partie de la maison d'un copropriétaire, ni une personne pour laquelle le syndicat était tenu de souscrire une assurance responsabilité. Il est cependant prévu que cette interdiction ne s'appliquera pas si la réclamation visait un préjudice corporel ou moral ou un préjudice causé par une faute intentionnelle ou lourde commise par le copropriétaire.

Dans le cas cependant où le syndicat ne présente pas de réclamation à l'assureur, il devra alors procéder aux réparations des dommages avec diligence. Et comme pour l'assureur, le syndicat ne pourra poursuivre ensuite un copropriétaire, une personne faisant partie de la maison d'un copropriétaire, ni une personne pour laquelle le syndicat était tenu de souscrire une assurance responsabilité, notamment les administrateurs et dirigeants du syndicat.

Le syndicat pourra cependant obtenir des copropriétaires le remboursement des franchises applicables ainsi que des sommes payées pour réparer les dommages aux biens pour lesquels il a un intérêt assurable, mais uniquement par voie de contribution aux charges communes.



Jean-François Lamoureux
514 393-4016
jflamoureux@rsslex.com



Martin Côté
514 393-4049
mcote@rsslex.com

Jean-François Lamoureux et Martin Côté sont avocats plaidants au sein de nos groupes de droit des assurances et de droit immobilier, respectivement.

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 2019. 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.

De plus, le syndicat pourra obtenir du copropriétaire responsable des dommages-intérêts si les dommages aux biens avaient été causés par sa faute. Nous estimons que dans ce cas, il ne s'agirait que des dommages que le syndicat peut continuer de réclamer par ailleurs : franchise, insuffisance d'assurance, dommages non couverts, comme prévu à l'article 1074.2 C.c.Q.

Cette dernière règle étant d'ordre public, les parties ne peuvent pas y déroger.

Enfin, il est prévu que l'assurance souscrite par le syndicat sera considérée comme une assurance de première ligne dans le cas où un copropriétaire avait également obtenu une assurance pour protéger les mêmes biens.

• • •



Robinson Sheppard Shapiro