

ACTUALITÉ

Le 23 septembre 2011

Assurance habitation et copropriété

La loi ne vous oblige pas d'avoir une assurance habitation... c'est vrai. Il demeure néanmoins important de protéger ces biens chèrement acquis. Mais faites attention : si vous vivez dans un condo, il est fort probable que votre déclaration de copropriété vous oblige de souscrire une assurance copropriétaire occupant.

Deux polices d'assurance sont en vigueur dans le cas des copropriétés, soit celle pour la partie privative de chaque copropriétaire et celle du syndicat des copropriétaires pour les parties communes. En cas de sinistre, ces deux polices pourraient se partager l'indemnisation.

En tant que copropriétaire, il est de votre responsabilité d'assurer :

- Vos biens meubles;
- Votre responsabilité civile;
- Les améliorations locatives faites à votre unité depuis la construction.

Le syndicat des copropriétaires

De son côté, le syndicat des copropriétaires de votre immeuble est tenu par la loi (Code civil du Québec) d'avoir une assurance contre les risques usuels (vol, incendie, etc.). Il doit détenir une couverture d'assurance dont le montant correspond à la valeur à neuf de l'immeuble.

Son assurance doit aussi couvrir :

- Les parties communes, telles que les halls, les couloirs, les escaliers, les ascenseurs ou la toiture;
- Les parties « bâtiment » des parties privatives (les unités de chaque copropriétaire), telles que les murs, les planchers ou les fenêtres;
- Les biens qui lui appartiennent, tels que le mobilier de terrasse;
- La responsabilité civile du syndicat (obligatoire);
- La responsabilité civile des administrateurs.

L'assurance du syndicat couvre tous les dommages au bâtiment en tenant compte des plans et devis de l'entrepreneur général qui a construit le bâtiment, autant pour les parties communes que les parties privatives.

Par exemple, si vous avez un foyer dans votre condo et vous décidez de changer le revêtement original et d'y mettre du marbre, il s'agit d'une amélioration locative. À la suite d'un sinistre, l'assurance du syndicat s'occupera de remettre votre foyer à l'état qu'il était à la construction, alors que votre propre contrat d'assurance habitation vous indemniserait pour la différence de prix pour l'ajout du marbre.

Il est important de consulter votre déclaration de copropriété pour savoir exactement quelle assurance couvre chaque partie du bâtiment.