

CONVENTION D'ADHÉSION

LE RÈGLEMENT DES SINISTRES DES COPROPRIÉTÉS DIVISÉES

Lexique

Améliorations

Ce mot n'est pas défini dans la loi ni dans les contrats. Les assureurs considèrent que les « améliorations faites ou acquises par les copropriétaires » visées par les contrats d'assurance sont :

- toutes les améliorations faites par tous les copropriétaires depuis la création de la copropriété, soit depuis la date d'enregistrement de la Déclaration de la copropriété au Registre foncier; et
- les améliorations acquises au fur et à mesure par les copropriétaires au cours des années.

Il s'agit de travaux ou de dépenses effectués sur un bien par le copropriétaire ou ses prédécesseurs, qui procurent une **plus-value** au matériel et aux agencements d'origine. Les travaux augmentent la valeur par rapport à la valeur originale du bien en question, car les matériaux et les agencements sont remplacés par d'autres de meilleure qualité ou de plus grande valeur. Ainsi la peinture ne fait pas partie des améliorations, mais de l'entretien du bâtiment.

Assurance du syndicat

Le contrat d'assurance obligatoire détenu par le syndicat qui couvre la totalité de l'immeuble en copropriété soit les parties communes, les parties communes à usage exclusif et les parties privatives. Ce contrat ne couvre pas les améliorations faites ou acquises par les copropriétaires. Le formulaire BAC 4022 - Assurance de l'association condominiale est un modèle de ce contrat.

(Réf. : art. 1073 C.c.Q.)

Copropriétaires des immeubles en copropriété divisée

Les propriétaires individuels des parties privatives enregistrés au Registre des droits personnels et réels immobiliers.

(Réf. : art. 1042 C.c.Q.)

Déclaration de copropriété

Le document enregistré auprès du Registre des droits personnels et réels immobiliers comprend :

- l'Acte constitutif de la copropriété divise. Il définit la destination de l'immeuble, les parties privatives et communes, la valeur relative, et stipule la nature des responsabilités et des pouvoirs conférés au conseil d'administration et à l'assemblée des copropriétaires;
- l'État descriptif contient la désignation cadastrale des parties.

(Réf. : art. 1052 à 1056 C.c.Q.)

Le Règlement de l'immeuble n'est pas enregistré et contient les règles de fonctionnement et d'administration de la copropriété.

Parties communes

Les parties des bâtiments et des terrains qui sont la propriété de tous les copropriétaires et qui servent à leur usage commun. Les parties communes à usage exclusif tels les balcons, les aires de stationnement ou les garages, demeurent des parties communes même si leur entretien sera à la charge de l'utilisateur.

(Réf. : art. 1043 C.c.Q.)

Parties privatives

Les parties du bâtiment qui sont la propriété d'un copropriétaire et réservées à l'usage exclusif de ce copropriétaire, généralement son unité de logement.

(Réf. : art. 1042 C.c.Q.)

Plus-value

En regard des **améliorations**, il s'agit de l'augmentation de la valeur du matériel et des agencements d'origine des parties privatives, provenant de leur remplacement par le copropriétaire ou ses prédécesseurs par des matériaux de meilleure qualité ou de plus grande valeur.

Syndicat

Nom désigné par la loi de l'entité responsable de l'administration de la copropriété.

(Réf. : art. 1039 C.c.Q.)

29-09-08