



2017-02-15 Édition : 2017-01

## L'ABC DE LA COPROPRIÉTÉ – 1<sup>RE</sup> PARTIE

Voici la première de quatre infolettres sur la copropriété, un sujet d'actualité qui touche de nombreuses personnes. La vie en copropriété soulève des enjeux en matière d'assurance que cette série tente d'éclairer.

### 1<sup>re</sup> partie : la déclaration de copropriété

#### En quoi consiste-t-elle ?

C'est une convention qui comprend l'ensemble des règles liées à l'organisation de la copropriété et qui stipule les conditions d'utilisation et de jouissance des parties privatives et communes. À noter que tout acheteur d'une copropriété doit signer cette déclaration devant notaire et est tenu de la respecter.

#### Que contient-elle ?

Elle comprend trois parties :

1. **L'acte constitutif** détermine la vocation de l'immeuble et définit les pouvoirs et les devoirs respectifs des copropriétaires et du syndicat des copropriétaires. Le syndicat est le représentant légal des copropriétaires et a pour obligation de conserver l'immeuble en entier, en plus d'entretenir et d'administrer les parties communes. Il est composé du conseil d'administration, qui prend la plupart des décisions pour assurer la gestion courante de l'immeuble, et de l'assemblée des copropriétaires, qui se réunit au moins une fois par année pour prendre des décisions majeures ou définir l'orientation générale de la gestion.
2. **Le règlement de l'immeuble** précise les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes, ainsi que celles relatives au fonctionnement et à l'administration de la copropriété. Il prévoit également la procédure de cotisation et de perception des charges communes (les fameux frais de condo), qui permettent notamment de défrayer les coûts d'assurance et d'entretien général de l'immeuble, ainsi que la contribution au fonds de prévoyance qui, lui, couvre les réparations majeures et le remplacement des parties communes de l'immeuble.
3. **L'état descriptif des fractions** contient notamment l'énumération des numéros de lots privatifs et communs et une description des droits qui grèvent

l'immeuble, comme des servitudes. Cette section permet d'établir la valeur relative de chaque fraction et, donc, la quote-part de chaque copropriétaire.

#### Quel impact a-t-elle sur l'assurance ?

Tout d'abord, il est important de comprendre que deux contrats d'assurance sont en vigueur dans le cas des copropriétés. Celui du syndicat, imposé par la loi, couvre l'ensemble de l'immeuble et sa responsabilité en tant que gardien du bien. Celui du copropriétaire couvre les améliorations apportées à sa partie privative et sa responsabilité civile. Bien que la loi n'oblige aucun individu à détenir une assurance habitation, la déclaration de copropriété peut l'imposer aux copropriétaires.

La déclaration de copropriété indique les obligations de chacun en matière d'assurance. Au départ, les administrateurs ont l'obligation de maintenir en vigueur une assurance suffisante pour la reconstruction à neuf de l'immeuble et une assurance de responsabilité civile adéquate pour le syndicat. Pour le reste, il faut savoir que chaque déclaration de copropriété est unique et comporte ses propres dispositions.

Par exemple, elle peut déterminer certaines protections obligatoires (montant de responsabilité civile pour les copropriétaires, responsabilité civile pour les administrateurs pour les actes qu'ils posent dans l'exercice de leur fonction, avenant pour le refoulement d'égout, etc.) ou encore comprendre des clauses de renonciation à des recours entre copropriétaires ou contre des administrateurs de la copropriété, sauf en cas de délit ou de fraude.

Enfin, en fixant la valeur relative de chacune des parties privatives et communes, la déclaration de propriété permet d'établir la cotisation de chaque copropriétaire à la prime d'assurance et, en cas de sinistre, le montant de son indemnité.

Que vous souhaitiez souscrire une assurance pour le syndicat ou en tant que copropriétaire, il est donc essentiel de bien comprendre toute la portée de la déclaration de copropriété.

La prochaine infolettre traitera de l'assurance du syndicat.

Pour obtenir plus de détails à ce sujet ou discuter de vos besoins en assurance, nous vous invitons à communiquer avec votre gestionnaire de portefeuille chez Vézina. Il sera en mesure de vous prodiguer les meilleurs conseils quant au choix d'assurance qui correspond le mieux à votre situation et ainsi protéger ce qui compte pour vous.

## CONDOMINIUM BASICS – PART 1

This is the first of four newsletters on the condominium, a popular topic that affects many people. Condominium living raises insurance issues that this series attempts to clarify.

### Part 1: The Declaration of Co-Ownership

#### What is it?

It is an agreement that contains all the rules associated with the co-ownership's organization and stipulates the conditions governing the use and enjoyment of the private and common portions. It should be noted that every buyer of a condominium must sign this declaration in front of a notary and comply with its provisions.

#### What does it contain?

It consists of three parts:

1. **The constituting act of co-ownership** determines the destination of the building and defines the respective powers and duties of the co-owners and syndicate of co-owners. The syndicate is the legal representative of the co-owners and is obliged to keep the building in its entirety as well as maintain and administer the common portions. It is composed of the board of directors, which makes most of the day-to-day decisions regarding the building, and the meeting of co-owners, which takes place at least once a year in order for major decisions to be made or to define the general direction management will take.
2. **The building bylaws** specify the rules relating to the enjoyment, use and maintenance of the private and common portions, as well as those relating to the operation and administration of the co-ownership. It also establishes the procedure for the assessment and collection of common expenses (the infamous "condo fees"), which are used to pay the building's insurance and general maintenance costs – among others – and contribute to a contingency fund to cover major repairs and the replacement of the building's common portions.
3. **The description of the fractions** contains the listing of the private and common lot numbers and a

description of the rights attached to the building, such as servitudes. This section establishes the relative value of each fraction and, by extension, each co-owner's share.

#### What impact does this have on insurance?

First, it is important to understand that there are two insurance contracts in effect for condominiums. The contract signed by the syndicate, which is imposed by law, covers the entire building and the syndicate's liability as the guardian of the property. The contract signed by each co-owner covers the person's civil liability and any improvements made to his or her private portion. Although the law does not require an individual to hold home insurance, the declaration of co-ownership may impose it on co-owners.

The declaration of co-ownership indicates each person's obligations with respect to insurance. Initially, directors are obliged to have adequate insurance for the reconstruction of the building and adequate civil liability insurance for the syndicate. For the rest, keep in mind that each declaration of co-ownership is unique and contains its own provisions.

For example, it may specify certain mandatory coverage (amount of civil liability for co-owners, civil liability for directors for acts performed in the course of their duties, rider for sewer backups, etc.) or include renunciation clauses for recourses between co-owners or against the directors of the co-ownership, except in case of crime or fraud.

Finally, by fixing the relative value of each private and common portion, the declaration of co-ownership establishes each co-owner's contribution to the insurance premium and, in case of a claim, the amount of his or her indemnity.

Whether you need insurance coverage for the syndicate or as a co-owner, it is essential that you understand the full scope of the declaration of co-ownership.

The next newsletter will address insurance coverage for the syndicate.

For more information on the topic in this newsletter or to discuss your insurance needs, contact your Vézina portfolio manager, who can give you the best advice on which insurance is ideal for your situation – so you can protect what matters to you.