

# Table des matières

Avant-propos .....	15
Remerciements .....	17
Introduction .....	19

chapitre

I

## L'assurance de la copropriété .....

23

I. Une assurance collective obligatoire .....	23
a) Qu'est-ce qui l'impose? .....	23
b) Qui la contracte? .....	25
c) Qui est le bénéficiaire de la couverture d'assurance? .....	26
d) Comment puis-je vérifier que notre copropriété est assurée? .....	27
2. Les couvertures ou garanties .....	29
A. Assurance de biens .....	30
a) Quels biens doivent être couverts? ...	30

- b) Comment répartir ce qui doit être assuré par le copropriétaire relativement aux « améliorations apportées à sa partie privative »? .....30
- c) Quelles sont les conséquences pour un syndicat de ne pas avoir produit une description des parties privatives? .....32
- d) Quels sont les biens exclus par la couverture d'assurance? .....33
- e) Quels sont les risques qui sont couverts? .....34
- f) Quels sont les risques qui ne sont pas couverts? .....35
- g) En quoi consiste l'assurance contre le bris d'équipement? .....36
- h) Quels sont les équipements couverts par l'assurance contre le bris d'équipement? .....37
- i) L'immeuble est-il assuré pour une valeur suffisante? .....39
- j) Qu'entend-on par valeur de reconstruction? .....39
- k) Comment déterminer la valeur de reconstruction? .....41
- l) Qu'est-ce qu'un évaluateur agréé? ....42
- m) Qu'advient-il si ma copropriété n'est pas assurée adéquatement? .....43
- n) Quelles sont les conséquences d'une absence d'assurance ou de l'insuffisance de la couverture d'assurance vis-à-vis l'assureur? .....43

B.	Assurance responsabilité civile du syndicat. ....	46
a)	Pourquoi doit-on assurer la responsabilité civile du syndicat? ....	46
b)	Quel en est son objet? .....	47
c)	Dans quels cas le syndicat peut-il être tenu civilement responsable? ....	48
d)	À combien devrait s'élever le montant de la couverture? .....	49
e)	Quels sont les risques qui ne sont pas couverts? .....	50
C.	Assurance responsabilité civile des administrateurs .....	51
a)	Doit-on assurer la responsabilité civile des administrateurs du syndicat? .....	51
b)	Dans quels cas les administrateurs du syndicat peuvent-ils être tenus civilement responsables? .....	51
c)	À combien devrait s'élever le montant de la couverture? .....	53
d)	Quels sont les risques qui ne sont pas couverts? .....	54
e)	Qui doit assumer le paiement de la prime? .....	55
D.	Assurance responsabilité civile des officiers d'assemblée et du gérant. ....	56
a)	Une assurance maintenant obligatoire pour les officiers d'assemblée. ....	56
b)	Une assurance maintenant obligatoire pour le gérant .....	57

c)	Votre gestionnaire externe doit-il être assuré? .....	58
d)	Par qui doit être assuré le gestionnaire externe? .....	59
E.	Les assurances complémentaires .....	61
a)	En quoi consiste ce type d'assurances? .....	61
b)	Qui les impose ou en décide? .....	61
c)	Quelle est la nature de ces assurances complémentaires? .....	62
3.	Comment souscrire – Quelles informations faut-il fournir? .....	64
4.	La prime d'assurance .....	68
a)	Comment se calcule la prime d'assurance? .....	69
b)	Comment contrer l'accroissement des primes d'assurance? .....	71
c)	Quels sont les moyens pour prévenir les sinistres et réduire leur nombre? ...	73
d)	Comment mettre en place un programme d'entretien préventif? ...	74
e)	En quoi la constitution d'un fonds de prévoyance adéquat influence-t-elle la réduction des sinistres? .....	75
f)	Comment limiter les facteurs de risques? .....	76
g)	Faut-il obligatoirement déclarer un sinistre affectant les parties communes et privatives? .....	78

h)	Ne pas confondre déclaration de sinistre et réclamation auprès de l'assureur.....	80
i)	Les conséquences de ne pas réclamer à l'assureur.....	81
<b>5.</b>	<b>Le fiduciaire d'assurance et la perte importante .....</b>	<b>83</b>
a)	Qu'est-ce qu'un fiduciaire d'assurance et quel est son rôle?.....	83
b)	Doit-on vraiment recourir à un fiduciaire d'assurance et qu'est-ce qui l'impose? .....	84
c)	Qu'est-ce qu'une «perte importante»? .....	85
d)	Qui peut être désigné fiduciaire, à quel moment et pour combien de temps?.....	86
e)	Comment nomme-t-on un fiduciaire? .....	87
f)	Comment choisir un fiduciaire d'assurance?.....	87
g)	Quelle est l'étendue de la mission du fiduciaire? .....	88
h)	À combien s'élève la rémunération du fiduciaire? .....	92
<b>6.</b>	<b>L'assurance des copropriétés par phases .....</b>	<b>93</b>
a)	Qu'est-ce qu'une copropriété par phases? .....	93

- b) Quelles sont les couvertures d'assurance requises pour les copropriétés par phases? .....97
7. La constitution d'un fonds d'autoassurance ...99

## L'assurance habitation du copropriétaire .....101

- 1. Une assurance facultative, mais nécessaire ... 102
  - a) S'agit-il d'une assurance obligatoire au sens de la loi?..... 102
  - b) L'assurance habitation peut-elle vous être imposée malgré tout?..... 103
  - c) Pourquoi souscrire une telle assurance?..... 104
  - d) Quelles sont les conséquences si un copropriétaire omet de s'assurer? ..... 106
  - e) Qui doit contracter l'assurance habitation?..... 107
- 2. Les couvertures ou garanties..... 108
  - A. Assurance des biens ..... 108
    - a) Quels biens doivent être couverts?.. 108
    - b) En quoi consiste une amélioration apportée à une partie privative?..... 110
    - c) Comment répartir les améliorations apportées à une partie privative de l'état d'origine de cette partie?... 111

d)	Pourquoi les améliorations apportées à une partie privative ne sont pas prises en charge par la police d'assurance de la copropriété? . . . . .	113
e)	Comment établir la couverture d'assurance pour les améliorations apportées aux parties privatives? . . . . .	114
f)	Comment établir la couverture d'assurance pour vos biens meubles et effets personnels? . . . . .	116
B.	L'assurance responsabilité civile . . . . .	117
C.	Autres garanties: valeur à neuf, relogement. . . . .	121
3.	Souscrire une assurance: Quelles informations fournir? . . . . .	123
4.	Comment éviter les doublons d'assurance? . . . . .	125
5.	Pourquoi s'assurer en cas d'insuffisance d'assurance du syndicat? . . . . .	127
6.	La franchise d'assurance du syndicat constitue-t-elle une situation d'insuffisance d'assurance? . . . . .	130



I.	Une assurance facultative mais nécessaire: le copropriétaire non-occupant. . . . .	133
a)	Pourquoi en souscrire une? . . . . .	133
b)	Quelles garanties, pour quelles situations? . . . . .	134

- c) Comment assurer les meubles  
compris dans un appartement offert  
en location? ..... 138
- 2. Vos obligations de copropriétaire  
non-occupant ..... 139

chapitre

## IV

### L'assurance habitation locataire..... 143

- 1. Une assurance facultative, mais nécessaire:  
le locataire ..... 143
  - a) S'agit-il d'une assurance obligatoire? .. 143
  - b) Quels documents peuvent l'imposer?.. 144
  - c) Qui la contracte?..... 146
- 2. Les couvertures ou garanties. .... 147
  - a) Quelles sont les garanties  
nécessaires? ..... 147
  - b) Comment votre locataire doit-il  
assurer ses meubles?..... 148
  - c) En quoi consiste l'assurance  
responsabilité civile du locataire?.... 149
  - d) Autres garanties: valeur à neuf,  
relogement..... 150
- 3. Quelles informations fournir au moment  
de la souscription d'assurance?..... 151

chapitre

## V

### L'assurance juridique..... 153

- a) Qu'est-ce que l'assurance juridique? . 153



- b) Quelles garanties cette assurance offre-t-elle? ..... 153
- c) Faut-il absolument saisir un tribunal?.. 155
- d) Quelle est la différence entre une assurance juridique et le service d'assistance juridique? ..... 155
- e) En quoi cette assurance se distingue-t-elle de la garantie de défense incluse dans mon contrat d'assurance responsabilité civile?..... 156
- f) L'assurance s'applique-t-elle en cas de médiation ou d'arbitrage? ..... 157
- g) En quoi consiste la médiation ou l'arbitrage? ..... 157
- h) Puis-je bénéficier de cette couverture pour un litige ayant pris naissance avant la souscription de cette couverture d'assurance? ..... 158
- i) Est-elle incluse dans mon assurance habitation ou mon assurance automobile? ..... 158
- j) Qui est assuré? ..... 159
- k) Quel avocat? ..... 160

**Souscrire avec ou sans intermédiaire? ..... 163**

- a) Avec qui transiger? ..... 163
- b) Faut-il transiger directement avec l'assureur ou faire appel à un courtier? ..... 164

- c) En quoi consiste le travail d'un courtier? ..... 165
- d) Combien coûte un courtier? ..... 167
- e) Les assureurs se valent-ils tous? Comment effectuer un choix éclairé?..... 167

chapitre

## VII

### **Lire le contrat d'assurance.....171**

- a) Quels sont les biens assurés?..... 171
- b) Quels sont les risques assurés? ..... 172
- c) Qu'est-ce qu'une garantie complémentaire? ..... 172
- d) Quelles sont les conditions de la garantie? ..... 173
- e) Quelle est la période d'assurance?... 173
- f) Quelles sont les exclusions?..... 174
- g) Qu'est-ce qu'une limitation ou un plafond de garantie?..... 176
- h) Qu'est-ce qu'une franchise? ..... 177

chapitre

## VIII

### **Comment renégocier son contrat d'assurance? ..181**

- a) Qu'est-ce qu'il faut négocier?..... 181
- b) Êtes-vous en droit de mettre fin au contrat avant son terme?..... 185
- c) Qu'est-ce qu'une soumission d'assurance? ..... 185
- d) Payer moins, est-ce possible? ..... 186

## Les relations avec votre assureur.....187

## Le résiliation du contrat d'assurance.....189

- a) Qui peut résilier le contrat  
d'assurance?.....190
- b) Quand, comment et pour quels  
motifs peut-on résilier le contrat  
d'assurance?.....190
- c) Quelles sont les conséquences  
d'une résiliation? .....191

## Le sinistre .....193

- a) Que faire après un sinistre? .....193
- b) Dans quel délai faut-il faire  
parvenir l'avis de réclamation? .....195
- c) Quelles conséquences y a-t-il  
à ne pas déclarer un sinistre?.....197
- d) Qu'est-ce qu'un ajusteur? .....201
- e) Après le sinistre, les travaux?.....204
- f) Qu'advient-il de la franchise? .....205
- g) Comment parvenir à un règlement  
satisfaisant du sinistre? .....206

**Les différends  
avec votre assureur.....207**

- a) Que faire lorsque l'indemnité proposée est trop faible? .....207
- b) Que faire si votre assureur refuse d'indemniser? .....209
- c) Que faire si votre assureur ne vous répond pas?.....209
- d) Quels sont les moyens existants pour résoudre un litige?.....210

Modèles de lettres .....	213
Bibliographie .....	245
Carnet d'adresses .....	247
Dans la même collection .....	251