

DANS QUELLES CIRCONSTANCES LE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ DOIT-IL CONTACTER SON ASSUREUR POUR SIGNALER UNE MODIFICATION À SA POLICE D'ASSURANCE ?

En règle générale, vous devez contacter votre assureur lorsqu'il y a une modification qui aura des implications sur votre niveau de risque.

Voici quelques exemples :

- L'arrivée ou le départ d'une garderie dans la copropriété
- Le syndicat décide de retirer les foyers
- Le syndicat de copropriété modifie la déclaration de copropriété pour y permettre les Barbecues lorsqu'ils étaient précédemment interdits
- L'ajout d'un règlement qui permet la location à court terme (exemple : AirBnB)*
- La réalisation de travaux majeurs ayant un impact sur la valeur de la copropriété (exemple remplacement de tous les balcons)
- La réalisation de travaux d'amélioration (exemple : installation du WiFi dans le syndicat de copropriété, ou de systèmes domotiques)
- L'ajout de dispositifs pour prévenir les fuites d'eau
- L'ajout d'un règlement d'immeuble sur l'entretien et le remplacement des chauffe-eaux
- Le syndicat a acquis des biens de valeur (exemple : matériel informatique ou électronique)
- Une modification au règlement d'immeuble à l'égard des animaux domestiques
- L'arrivée ou le départ d'un employé important
- Le syndicat a procédé à l'installation de dispositifs de sécurité (système d'alarme, caméra de surveillance, etc.)
- Toute modification dans l'exercice d'une activité professionnelle d'un copropriétaire
- Toute modification au système central de chauffage
- Une modification au zonage ou classement qui pourrait affecter les normes de construction de votre immeuble

N'oubliez pas qu'en cas de doute, il est préférable de communiquer avec votre assureur.

Notes :

*Il n'est pas nécessaire de contacter votre assureur en cours d'année pour lui signaler une location à long terme.

Le fait de ne pas déclarer une aggravation ou modification du risque peut entraîner des conséquences comme prévu au Code civil du Québec :

2411. En matière d'assurance de dommages, à moins que la mauvaise foi du preneur ne soit établie ou qu'il ne soit démontré que le risque n'aurait pas été accepté par l'assureur s'il avait connu les circonstances en cause, ce dernier demeure tenu de l'indemnité envers l'assuré, dans le rapport de la prime perçue à celle qu'il aurait dû percevoir.

2466. L'assuré est tenu de déclarer à l'assureur, promptement, les circonstances qui aggravent les risques stipulés dans la police et qui résultent de ses faits et gestes si elles sont de nature à influencer de façon importante un assureur dans l'établissement du taux de la prime, l'appréciation du risque ou la décision de maintenir l'assurance.

Lorsque l'assuré ne remplit pas cette obligation, les dispositions de l'article 2411 s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires.

Le RGCQ remercie Me Yves Papineau, Ad. E. et Me Philippe Gagnon-Marin pour la révision de ce document.

Le RGCQ ne se porte pas garant et ne saurait être responsable d'un quelconque litige, différend ou d'une quelconque mésentente pouvant survenir quant à l'interprétation et/ou l'application de ce document.

Mise à jour : juillet 2023