

## Des questions au sujet de l'assurance?

### Appelez-nous.

Colombie-Britannique, Saskatchewan et Manitoba  
Sans frais : 1 877 772-3777, poste 222  
Heures d'ouverture : L-V de 9 h à 16 h

Alberta  
Sans frais : 1 800 377-6378  
Heures d'ouverture : L-V de 8 h à 16 h

Ontario  
Sans frais : 1 800 387-2880  
Heures d'ouverture : L-V de 8 h à 17 h

Québec  
Sans frais : 1 877 288-4321  
Heures d'ouverture : L-V de 8 h 30 à 16 h 30

Atlantique  
Sans frais : 1 800 565-7189, poste 227  
Heures d'ouverture : L-V de 8 h 30 à 16 h 30

[www.abc.ca](http://www.abc.ca)  
[www.getintheknow.abc.ca](http://www.getintheknow.abc.ca)

 @InsuranceBureau  
 [youtube.com/insurancebureau](https://youtube.com/insurancebureau)

Le Bureau d'assurance du Canada (BAC) est l'association sectorielle nationale qui représente les sociétés privées d'assurance habitation, automobile et entreprise du Canada.



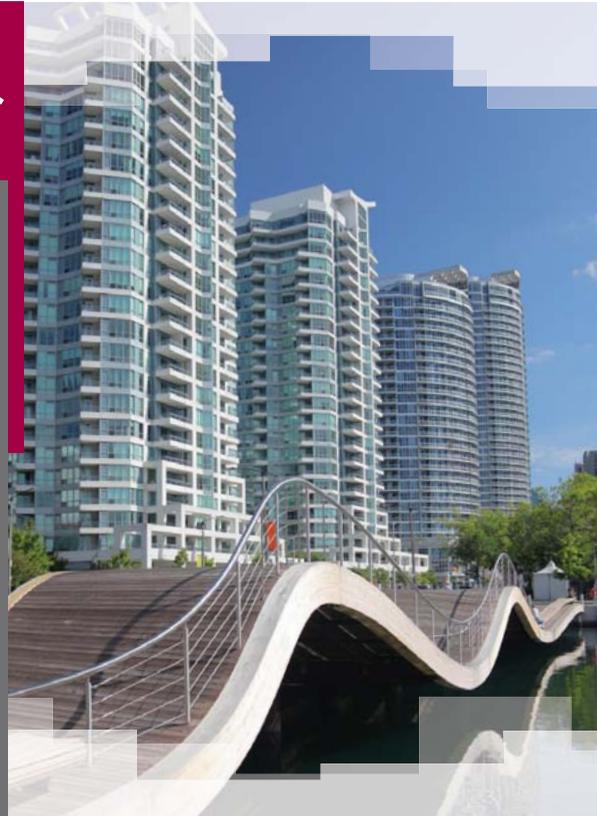
© 2012 Le Bureau d'assurance du Canada. Tous droits réservés.

Les renseignements contenus dans la présente sont offerts uniquement à titre éducatif et informatif. Pour déterminer si ceux-ci pourraient s'appliquer à sa situation, le lecteur devrait chercher à obtenir des conseils appropriés auprès de professionnels compétents.

# ASSURANCE COPROPRIÉTAIRE



ASSURANCE COPROPRIÉTAIRE → VISITEZ IBC.CA



## Qu'est-ce que l'assurance copropriétaire?

*Les propriétaires de parties privatives bénéficient des meilleurs aspects de la propriété d'une maison et de la location. En tant que propriétaire, vous possédez le titre de propriété de votre partie privative de même qu'une part des parties communes comme le hall d'entrée, la terrasse sur le toit, la piscine, le parc de stationnement et autres installations. Une **partie de terrain nu** ou copropriété peut avoir moins de parties communes, seulement des rues ou de chaussées donnant accès aux propriétés condominiales.*

*Il convient de noter que la définition de ce que « possèdent » les propriétaires des parties privatives dépend du fait qu'il s'agisse d'une propriété condominiale ou du développement de terrain nu.*

## Qu'est-ce qu'une partie commune?

**Partie commune** s'entend de toute aire qui peut être utilisée par tous les propriétaires des parties privatives. Par exemple : le hall d'entrée, les ascenseurs, les jardins, la piscine et les autres installations récréatives. Les propriétaires d'unités privatives partagent les frais d'entretien des parties communes par l'entremise des **frais d'entretien**. Dans certaines associations condominiales, une aire de parties communes est utilisée en exclusivité. Les balcons, par exemple, peuvent figurer sur la liste des parties communes, mais chaque propriétaire d'une partie privative a l'usage exclusif de son balcon. C'est ce qu'on appelle une **partie commune à usage exclusif**.

## Qu'est-ce qu'une association condominiale?

Une association condominiale (corporation) gère les activités d'exploitation et les affaires opérationnelles de la propriété condominiale, ainsi que les intérêts de tous les propriétaires des parties privatives.

### D'autres responsabilités peuvent s'ajouter, notamment :

- la mise en place d'un conseil d'administration;
- la gestion et l'entretien des parties communes de la propriété condominiale;
- l'établissement des frais d'entretien;
- le maintien d'un fonds de réserve adéquat;
- la tenue de réunions des propriétaires de partie privative; et
- l'application des règlements et des déclarations applicables auprès des propriétaires de partie privative.

Connaissez vos obligations aux termes des règlements ou des déclarations de votre association condominiale. Les règlements de l'association condominiale et d'autres règlements varient selon la province. Prenez le temps de vous familiariser avec les règlements ou les déclarations qui s'appliquent à votre association condominiale. Parlez à votre représentant d'assurance pour vous assurer d'être protégé par un contrat d'assurance qui convient à votre situation personnelle.

## ASSURANCE

L'assurance copropriétaire est différente de l'assurance habitation traditionnelle. La garantie est offerte aux termes de deux contrats distincts : une garantie pour le propriétaire de chaque unité privative et une garantie pour l'association condominiale.

### Qu'est-ce qui est couvert?

#### VOTRE ASSURANCE D'ASSOCIATION CONDOMINIALE COUVRE HABITUELLEMENT :

- Les édifices figurant sur le plan de la propriété condominiale.
- Les parties communes, notamment les corridors, les escaliers, le toit, les piscines, les garages, les voies d'accès, etc.
- Les accessoires construits ou installés lors de la construction originale ou standard, comme les revêtements de planchers et les revêtements muraux, la plomberie et les appareils d'éclairage. Certaines associations condominiales ont des définitions précises de ce qui est considéré comme une unité « originale » ou « standard ».
- Les biens de la propriété condominiale, comme les meubles, l'équipement, etc.
- La responsabilité de l'association condominiale à l'égard des dommages matériels et des blessures corporelles subies par un tiers.

#### L'ASSURANCE D'UNE PARTIE PRIVATIVE COUVRE HABITUELLEMENT :

- Vos biens personnels comme les vêtements, les électroménagers et les meubles, de même que les objets qui se trouvent dans votre case.
- Les frais de subsistance supplémentaires, au-dessus du *coût de la vie normal*, en cas de sinistre assuré.
- Votre responsabilité civile personnelle pour toute blessure corporelle ou tout dommage matériel involontairement causé aux biens d'autrui.
- Les améliorations à votre partie privative (des planchers en bois franc sur mesure, par exemple, des comptoirs sur mesure, etc.) que vous ou le propriétaire précédent avez apportées à la partie privative, jusqu'à concurrence d'un montant spécifié.

La protection peut varier selon les exigences de la province ou du territoire que vous habitez.

### Si mon association condominiale a une assurance, pourquoi en aurais-je besoin d'une?

L'assurance de votre association condominiale peut couvrir les sinistres assurés à l'édifice et aux parties communes de la propriété condominiale, mais elle ne couvre pas vos biens personnels, votre responsabilité civile ou les améliorations apportées à votre partie privative. Imaginez que vous deviez remplacer tout ce que vous possédez dans votre demeure en raison d'un incendie ou que vous soyez tenu responsable des blessures corporelles subies par un visiteur qui glisse et trébuche dans votre résidence. Et si vous étiez tenu responsable des dommages causés par un incendie aux unités avoisinantes à cause d'une chandelle laissée sans surveillance dans votre partie privative? Bien que ces scénarios semblent peu probables, l'assurance offrirait habituellement ce genre de protection en de telles circonstances. L'assurance copropriétaire est plus qu'un simple contrat protégeant vos biens personnels et votre responsabilité civile potentielle, elle vous procure une tranquillité d'esprit.

Entretenez-vous avec votre représentant d'assurance pour vous assurer d'avoir une protection adéquate et des limites d'assurance qui tiennent compte de la valeur de l'intérêt réel dans vos biens immobiliers et vos biens personnels par rapport à ce qu'il en coûterait pour les remplacer.



### Protection facultative

Voici d'autres options de protection offertes aux propriétaires de parties privatives :

- **La protection étendue des améliorations locatives** couvre les améliorations (chaîne stéréo encastrée, comptoirs sur mesure, etc.) apportées à votre partie privative qui peuvent excéder les plafonds de l'assurance de l'association condominiale.
- **L'assurance des risques spéciaux** assure votre partie privative lorsque l'assurance de votre association condominiale est insuffisante. Communiquez avec votre représentant d'assurance pour obtenir de plus amples détails.
- **La protection Évaluation des pertes** est unique à l'assurance copropriétaire. Étant donné que les propriétaires de parties privatives partagent la responsabilité des parties communes, la protection Évaluation des pertes paie votre part (sous réserve d'une limite précisée dans le contrat) pour couvrir les sinistres importants aux biens immobiliers et à la responsabilité à l'égard des parties communes qui peuvent excéder les limites de l'assurance de l'association condominiale. Par exemple, si l'édifice subit des dégâts d'eau en raison de l'eau qui déborde d'une baignoire dans votre partie privative, l'association condominiale soumettrait une réclamation pour dégâts d'eau auprès de sa compagnie d'assurance. Chaque propriétaire de partie privative peut se faire assigner une partie de la franchise à payer. Étant donné toutefois que le sinistre a débuté dans votre partie privative, vous pourriez être tenu responsable du total de la franchise. Communiquez avec votre représentant d'assurance pour savoir comment votre contrat peut s'appliquer en de telles circonstances.