

EXEMPLE 1 : Un locataire cause un incendie dans l'unité qu'il occupe. La cause de l'incendie est l'oubli d'une chandelle allumée. Le locataire n'a pas d'assurance. Les dommages s'élèvent à 200 000 \$. La franchise d'assurance du syndicat applicable en cas d'incendie est de 25 000 \$. La franchise du copropriétaire est de 250 \$.

<p align="center">Avant le 13 décembre 2018 (avant 1074.2 C.c.Q.)</p>	<p align="center">Après le 13 décembre 2018 (après 1074.2 C.c.Q.)</p>
<p>En vertu des clauses de responsabilité prévues et contenues depuis plusieurs dizaines d'années dans les déclarations de copropriété, le copropriétaire (locateur) aurait été tenu responsable des dommages causés par son locataire. Il n'y aurait eu aucun débat sur la « faute » puisque l'incendie causé par le locataire est la conséquence du geste (oubli) d'une personne duquel le copropriétaire est responsable contractuellement.</p> <p>Puisque le locataire n'a pas d'assurance et que le lien de droit du syndicat est avec ses copropriétaires, la responsabilité du copropriétaire aurait été mise en cause puisqu'il est responsable des personnes qui occupent sa partie privative.</p> <p>Le coût total des dommages causés par le sinistre étant supérieur au montant de la franchise d'assurance du syndicat, l'assureur du syndicat aurait indemnisé son assuré pour la différence entre le montant des dommages et le montant de la franchise, soit 175 000 \$. Le syndicat aurait procédé à la remise en état des parties privatives et communes affectées par l'incendie et il aurait réclamé le montant de sa franchise d'assurance (25 000 \$) au copropriétaire (locateur).</p> <p>Le copropriétaire (locateur) aurait par la suite réclamé à son assureur personnel le montant de 25 000 \$ qui lui est réclamé par le syndicat, suite au déboursement de sa propre franchise de 250 \$.</p> <p>Aucune procédure judiciaire n'aurait été nécessaire puisque les assureurs reconnaissent la portée de la clause de responsabilité prévue dans la déclaration de copropriété, qui incitait les copropriétaires à la prudence. Cette façon de fonctionner respectait les principes directeurs de la procédure civile québécoise et servait les intérêts du système judiciaire en évitant un engorgement des tribunaux et la monopolisation d'effectifs et de ressources judiciaires importants.</p>	<p>En vertu du nouvel article 1074.2 C.c.Q., l'assureur du copropriétaire (locateur) refuse d'indemniser le syndicat pour la franchise de 25 000 \$ qu'il a dû assumer pour ce sinistre, au motif que son assuré n'a pu commettre de « faute » causant l'incendie puisqu'il n'habite même pas l'unité.</p> <p>Pourtant, le copropriétaire a choisi son locataire et il était responsable et avait l'obligation de vérifier que son locataire possédait en tout temps une assurance responsabilité civile pour les dommages qu'il pourrait causer à la copropriété.</p> <p>Le locataire n'étant pas assuré, et vu le refus de l'assureur responsabilité civile du copropriétaire, le syndicat ne pourra réclamer le remboursement de la franchise d'assurance de 25 000 \$ à qui que ce soit.</p> <p>Le recouvrement éventuel d'une partie ou de la totalité du montant de la franchise nécessitera manifestement l'institution de procédures judiciaires contre le copropriétaire et le locataire personnellement, avec les coûts individuels et sociaux qui en découleront inévitablement, incluant les honoraires professionnels que le syndicat (lire tous les copropriétaires) devra encourir pour de telles procédures judiciaires, sans compter les délais et la possibilité de ne pas avoir gain de cause.</p>
<p>Coût pour le syndicat à être partagé par tous les copropriétaires au prorata de leur quote-part : 0\$</p>	<p>Coût pour le syndicat à être partagé par tous les copropriétaires au prorata de leur quote-part : 25 000 \$ (en sus des honoraires pour l'institution d'éventuelles procédures judiciaires en recouvrement)</p>