

**EXEMPLE 2 : Un abreuvoir d'eau pour chat cause un dommage au plancher de bois franc d'une copropriétaire. Le plancher de l'unité doit être remplacé au coût de 10 000 \$. La franchise d'assurance du syndicat est de 25 000 \$. La franchise du copropriétaire est de 250 \$.**

<p align="center"><b>Avant le 13 décembre 2018 (sans 1074.2 C.c.Q.)</b></p>	<p align="center"><b>Après le 13 décembre 2018 (après 1074.2 C.c.Q.)</b></p>
<p>Il n'y aurait eu aucun débat sur la « faute » puisque, selon la déclaration de copropriété :</p> <p align="center"><i>« Tout copropriétaire reste responsable, à l'égard des autres copropriétaires et du syndicat, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés ou par <u>le fait d'un bien dont il est légalement responsable</u> » (nos soulignements).</i></p> <p>La raison du bris de l'abreuvoir à chat ayant causé un dommage au plancher importerait peu puisque la déclaration de copropriété permettait une « <i>responsabilité sans-faute</i> » et le simple fait d'être propriétaire de l'abreuvoir à chat était suffisant pour engager la responsabilité de la copropriétaire.</p> <p><u>Deux situations possibles:</u></p> <p><b>1<sup>ère</sup></b> : Le syndicat aurait invité la copropriétaire à faire une réclamation à son assureur puisque les dommages étaient en deçà du montant de la franchise d'assurance du syndicat. L'assureur du copropriétaire l'aurait indemnisé puisque les dommages étaient dans l'unité de son assuré et qu'une couverture du contrat d'assurance lui permettait d'indemniser les sinistres en deçà de la franchise du syndicat.</p> <p>La copropriétaire responsable des dommages aurait donc payé sa franchise de 250 \$ afin que son assureur réalise la réparation des dommages à son unité. <b>Le syndicat n'aurait pas eu à gérer le sinistre.</b></p> <p>Si le plancher datait d'un certain nombre d'années, l'assureur du copropriétaire aurait peut-être tenté de négocier légèrement à la baisse l'indemnité versée puisqu'il indemnise en valeur dépréciée plutôt qu'en valeur à neuf.</p> <p><b>2<sup>ème</sup></b> : Vu que le montant des dommages subis est inférieur au montant de sa franchise d'assurance, le syndicat aurait fait les travaux de réparation du plancher de l'unité et aurait fait une réclamation à la copropriétaire pour le montant des dommages, soit pour 10 000 \$. Le copropriétaire se serait adressé à son assureur en responsabilité civile, lequel aurait émis un chèque au montant de 9775 \$ au syndicat, le solde de 250 \$ étant payable directement par le copropriétaire.</p> <p><b>Aucune procédure judiciaire nécessaire</b>, ce qui respecte les principes directeurs de la procédure civile québécoise et sert les intérêts du système judiciaire en évitant un engorgement des tribunaux et la monopolisation d'effectifs et de ressources judiciaires.</p>	<p>En vertu du nouvel article 1074.2 C.c.Q., l'assureur du copropriétaire refuse d'indemniser le syndicat pour le coût des dommages qu'il a dû assumer pour ce sinistre, au motif que son assuré n'est pas responsable du bris de l'abreuvoir à chat.</p> <p>Pourtant le copropriétaire est celui qui a choisi d'avoir un chat et qui a acheté un abreuvoir à chat qui n'est peut-être pas de la meilleure qualité ou qui a atteint la fin de sa durée de vie, voire même qui a manifesté des signes avant-coureurs avant qu'il ne se brise définitivement.</p> <p>Malheureusement, c'est la collectivité des copropriétaires qui supportera la conséquence des choix d'un individu.</p> <p>Le sinistre étant de moindre importance et le conseil d'administration n'ayant pas été témoin de l'incident, le syndicat pourra difficilement prouver la faute du copropriétaire, d'autant plus que l'assureur pourrait toujours blâmer le chat qui a pu briser l'abreuvoir, le manufacturier qui a pu produire un équipement défectueux etc.</p> <p>Puisque l'assureur du copropriétaire présumé fautif par le syndicat refuse de l'indemniser, le syndicat qui a un intérêt assurable dans tout l'immeuble se doit de procéder lui-même aux réparations. Le syndicat doit donc coordonner les réparations comme s'il était un ajusteur d'assurance afin de remettre le plancher en état.</p> <p>Le recouvrement éventuel d'une partie ou de la totalité du montant des travaux de réparation nécessitera l'institution de <b>procédures judiciaires contre le copropriétaire</b>, avec les coûts individuels et sociaux qui en découleront inévitablement, incluant les honoraires professionnels et les frais d'expert que le syndicat (lire l'ensemble des copropriétaires) devra encourir pour de telles procédures judiciaires, sans compter les délais et la possibilité de ne pas avoir gain de cause.</p> <p>Le syndicat ne souhaitant pas engager les coûts importants qui seront requis afin de produire des expertises à la Cour qui lui permettront possiblement de prouver la faute du copropriétaire, il décide de ne pas poursuivre le copropriétaire qu'il présume fautif, ni son assureur.</p>
<p><b>Coût pour le syndicat à être partagé par tous les copropriétaires : 0 \$</b></p>	<p><b>Coût pour le syndicat à être partagé par tous les copropriétaires : 10 000 \$</b></p>