

3

Assurance

L'association condominiale et les propriétaires en titre doivent tous souscrire une assurance et la maintenir en vigueur.

Assurance de l'association condominiale

L'association condominiale doit souscrire une assurance de biens contre les pertes découlant de la destruction ou des dommages causés par un incendie ou par tout autre risque prévu dans le *Règlement général sur les condominiums* (ex. foudre, dégât d'eau, vandalisme) ou les règlements administratifs.

L'association doit aussi assurer les éléments suivants :

- les parties communes et les éléments d'actif communs;
- tout accessoire fixe qui fait partie de la construction originale;
- les parties privatives (sauf les fractions de terrain nu).

L'association condominiale peut aussi souscrire une assurance contre tout autre risque non prévu dans le *Règlement général* ou les règlements administratifs.

Assurance d'un condominium de terrain nu et de biens réels administrés

Les associations condominales ne sont pas tenues d'assurer les bâtiments (et leurs améliorations) situés sur une fraction de terrain nu. La responsabilité de cette assurance relève des propriétaires en titre. Les condominiums de terrain nu avec bâtiments liés (ex. maisons en rangée) peuvent avoir des « biens réels administrés », comme un toit commun, du bardage, des portes et fenêtres extérieures, etc. Dans ce cas, il sera de la responsabilité de l'association condominiale d'entretenir et d'assurer ces biens réels administrés.

Exemption de souscription d'assurance et examen

L'association condominiale n'est pas tenue de souscrire et de maintenir en vigueur une assurance contre un risque prévu :

- s'il ne constitue pas un risque raisonnable pour les biens assurés;
- si l'assurance contre ce risque n'est pas disponible dans la mesure du raisonnable au Yukon.

Si l'association condominiale n'est pas en mesure de souscrire ni de maintenir en vigueur une assurance contre un risque prévu, les personnes admises à voter peuvent annuellement, par résolution spéciale, décider :

- de ne pas maintenir en vigueur l'assurance contre le risque prévu;
- de réduire la couverture en cas de perte causée par ce risque particulier;
- d'augmenter le montant de la franchise.

Assurance responsabilité civile des administrateurs

L'association condominiale doit maintenir en vigueur une assurance responsabilité civile contre toute responsabilité qui pourrait découler d'une omission ou d'un acte commis par un de ses administrateurs ou dirigeants dans l'exercice de leurs attributions.



Obligation de rendre compte des assurances

L'association condominiale doit vérifier la protection d'assurance et en faire rapport à chaque assemblée générale annuelle; elle doit remettre un rapport sur la protection d'assurance à chaque propriétaire en titre et personne admise à voter au moins sept jours avant la tenue de l'assemblée. L'association doit aussi fournir une copie de sa police d'assurance dans les 30 jours suivant la réception d'une demande écrite d'un propriétaire en titre, d'un acheteur ou d'un créancier hypothécaire.

Assurance d'un propriétaire en titre

Le propriétaire d'une partie privative doit souscrire et maintenir une assurance responsabilité civile générale d'un million de dollars ou au montant précisé dans les règlements administratifs de l'association condominiale (selon la moindre des deux valeurs). L'assurance doit couvrir les dommages corporels et matériels.

S'il le souhaite, le propriétaire en titre peut se procurer une protection d'assurance supplémentaire contre une perte ou des dommages, ou pour couvrir la valeur de ses biens personnels ou des améliorations apportées à sa partie privative.

Le propriétaire d'une fraction de terrain nu peut souscrire une assurance pour les bâtiments qui s'y trouvent.

Assurance souscrite par le promoteur

Avant qu'une association condominiale ne soit constituée, le promoteur doit avoir souscrit une assurance et veiller à ce que le terme de la police se prolonge pendant au moins quatre semaines après la première assemblée générale annuelle de l'association. Le conseil d'administration nouvellement élu aura ainsi le temps d'obtenir l'assurance requise.

Période de transition pour les condominiums existants

Les propriétaires de condominiums préexistants auront jusqu'à 18 mois après l'entrée en vigueur de la *Loi de 2015 sur les condominiums* pour se conformer aux nouvelles règles concernant les assurances.

Les personnes admises à voter peuvent choisir de se conformer plus rapidement en prenant une résolution à cet égard à la majorité des votes.

L'image chronologique des dates importantes donne d'autres détails concernant les principales échéances liées aux assurances.

⚠ Nota : La fiche d'information est basée sur la *Loi de 2015 sur les condominiums* et ses règlements, qui entreront en vigueur le 1^{er} octobre 2022. Il s'agit d'une ressource générale simplifiée qui ne doit pas être interprétée comme un avis ou une opinion juridique. Veuillez consulter un conseiller juridique au sujet de toute situation particulière.