



CONSULTATION PRÉALABLE À LA PROPOSITION D'UN RÈGLEMENT RELATIF À L'ASSURANCE DES COPROPRIÉTÉS

Observations présentées au ministère des Finances du Québec
Chambre immobilière du Grand Montréal
Novembre 2018

Fondée en 1954, la **Chambre immobilière du Grand Montréal (CIGM)** est une association à but non lucratif regroupant la presque totalité des courtiers immobiliers du Grand Montréal. Avec plus de 9 000 membres, c'est la troisième plus importante chambre immobilière au Canada. Sa mission est de promouvoir et protéger activement les intérêts professionnels et d'affaires de ses membres afin qu'ils accomplissent avec succès leurs objectifs d'affaires. La CIGM est aussi un intervenant majeur auprès des autorités gouvernementales, des médias, du public et des associations du milieu de l'immobilier. Elle diffuse régulièrement des communiqués de presse sur les statistiques mensuelles du marché de la revente et sur tout autre sujet touchant l'immobilier.

Introduction

Malgré le fait que le domaine de l'assurance est distinct du travail effectué par les courtiers immobiliers, les modifications au droit applicable en matière d'assurance des copropriétés auront un impact direct sur les comportements des acheteurs et la situation financière des propriétaires. En effet, la popularité non négligeable de ce type de propriété, en raison de son niveau d'accessibilité plus grand, peut entraîner des citoyens à acheter sans comprendre la complexité de l'assurabilité. À la CIGM, nous croyons qu'il en va de la protection des consommateurs de mettre en place des mesures d'assurance qui reflètent la réalité des acheteurs et des propriétaires. De plus, en augmentant le niveau de sécurité des propriétaires, le gouvernement génère un ajout de valeur pour un acheteur potentiel, ce qui facilite la prise de décision liée à un achat de copropriété et le processus d'assurabilité de celui-ci.

C'est pourquoi la CIGM souhaite ici utiliser son expertise en immobilier pour se prononcer durant le processus de consultation du ministère des Finances concernant l'assurance des copropriétés dans une perspective de protection des consommateurs.

Question #1 : Quel devrait être le montant obligatoire minimal de l'assurance responsabilité envers les tiers pour chaque copropriétaire pour l'application de l'article 1064.1 ?

Il est de notre avis que le montant obligatoire minimal de l'assurance responsabilité envers les tiers pour chaque propriétaire devrait couvrir les coûts de reconstruction à neuf en cas de perte totale. Certaines polices d'assurance personnelles offrent la couverture pour les espaces partagés, mais rarement dans les couvertures de base. De plus, les propriétaires cherchent souvent à réduire le montant de leur prime au minimum, ce qui peut les inciter à ne pas choisir de couvrir les espaces partagés si cela est lié à un coût supplémentaire.

Par conséquent, nous croyons que le montant obligatoire minimal payé par les copropriétaires doit aussi couvrir le coût de reconstruction à neuf des espaces partagés pour éviter de mettre ces derniers dans une situation financière difficile en cas de sinistre.

Il est fréquent de constater, par exemple, après qu'un immeuble ait été déclaré perte totale, l'administration de l'immeuble découvre que 6 des 8 propriétaires ne possédaient pas d'assurance couvrant les espaces partagés. Ceux-ci ont donc dû déboursier chacun de 6000 \$ à 8000 \$ pour couvrir la reconstruction à neuf de ces espaces, en plus de toucher l'assurance la reconstruction de la part privée de la copropriété.

C'est pour éviter des situations comme celle-ci que nous croyons que le montant obligatoire doit couvrir la reconstruction à neuf de la partie privative, mais aussi des espaces partagés de l'immeuble, qui sont souvent oubliés, ou volontairement retirés des couvertures d'assurance.

Question #2 : Selon quelles modalités devrait être établie la contribution minimale des copropriétaires au fonds d'auto-assurance prévu dans l'article 1072 ?

Malheureusement, il est impossible d'établir une norme globale permettant d'établir la contribution minimale des copropriétaires au fonds d'auto-assurance puisque cela est déterminé au cas par cas. En effet, la CIGM est d'avis que la seule manière d'établir cette contribution est à travers un processus d'évaluation de l'immeuble, tel que proposé dans le défunt projet de loi 401. En effet, en obligeant les administrations des immeubles de copropriétés à effectuer une auto-évaluation à chaque 2 ou 3 ans, il serait plus facile de déterminer la valeur que devrait avoir le fonds d'auto-assurance et, donc, la contribution minimale de chaque copropriétaire.

Nous sommes d'avis que ce processus d'évaluation de l'immeuble doit inclure un calcul du risque effectué par un notaire et une mise à jour du carnet d'entretien, et que les résultats de celle-ci doivent être transmis automatiquement à l'assureur. Cette évaluation régulière servirait donc à réévaluer la prime selon les résultats et générerait l'implantation d'un fonds d'auto-assurance représentatif pour chaque immeuble.

La CIGM est aussi d'avis que le fonds d'auto-assurance devrait être reconstituer pendant les 3 à 5 années suivant la fin de la construction ou un sinistre.

Question #3 : De quels ordres professionnels les membres devraient-ils être désignés pour faire l'évaluation du montant nécessaire à la reconstruction de l'immeuble exigée à l'article 1073 ?

La CIGM est d'avis que l'évaluation du montant nécessaire à la reconstruction d'un immeuble devrait être effectuée par un évaluateur membre de l'Ordre des évaluateurs agréés. Puisque nous parlons ici d'effectuer une évaluation de la valeur de reconstruction à neuf, et non de la construction d'un tout nouveau bâtiment, il ne serait pas approprié que cette évaluation soit effectuée par des architectes ou des technologues, qui eux sont principalement appelés à effectuer des estimations pour la construction d'un nouveau bâtiment. Les évaluateurs sont les plus aptes à évaluer la valeur d'un immeuble déjà érigé.

Question #4 : Le gouvernement devrait-il exercer dès maintenant le pouvoir, prévu à l'article 1073, de déterminer les critères, éventuellement modulés par catégorie de bâtiment, selon lesquels une franchise est considérée comme déraisonnable ?

En raison du coût des franchises souvent dénoncés comme faramineux, il est important que le gouvernement exerce dès maintenant ce pouvoir. Tout comme le gouvernement oblige les assureurs à offrir des contrats d'assurance, il doit aussi pouvoir imposer un montant maximal sur les franchises pour éviter l'abus et assurer l'accès à une assurance pour tous les propriétaires.

Toutefois, il est aussi important que le gouvernement dresse un portrait plus clair de la situation avant d'énumérer ces critères. Premièrement, nous recommandons au gouvernement de se renseigner auprès des grandes entreprises de gestion de copropriétés pour obtenir leur avis sur le montant des franchises payées et ce qu'elles considèrent comme déraisonnable.

Deuxièmement, nous croyons que la modulation doit se faire non seulement par catégorie de bâtiment, mais en fonction de son niveau d'assurabilité. De plus, l'évaluation obligatoire proposée à la question #2 pourrait permettre d'élaborer un système de cote d'assurabilité. Cette cote, qui serait déterminée par le calcul du risque, mais aussi le nombre d'unités et le coût de reconstruction, permettrait de mieux cerner le coût d'assurabilité du bâtiment et de déterminer si le montant de franchise demandé par l'assureur est raisonnable ou non.

Question #5 : Quels risques devraient être couverts de plein droit par le contrat d'assurance du syndicat à moins d'une mention contraire en vertu de l'article 1073 ? Des modulations par catégorie de bâtiment sont-elles à prévoir ?

Il est évident que les risques actuellement couverts de plein droit par le contrat d'assurance du syndicat ne sont ni suffisants ni appropriés. Premièrement, selon le Bureau d'assurance du Canada, nous assistons à une hausse constante de sinistres naturels « catastrophiques » découlant des changements climatiques depuis une vingtaine d'années, ce qui a un impact direct sur les nombres de réclamations d'assurances.¹ Par conséquent, il est important que toutes les catastrophes naturelles, souvent qualifiées de « acts of God », soient automatiquement incluses dans les risques couverts, puisque plus aucun citoyen n'est réellement à l'abri.

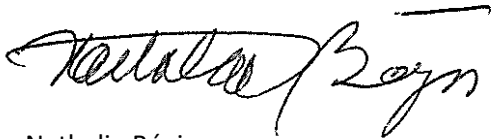
De plus, nous croyons que, pour les autres types de risques, des modulations doivent être mises en place selon le calcul du risque discuté précédemment (à la question #2). En effet, il est évident que certains éléments peuvent augmenter la probabilité de certains risques. Par exemple, il est beaucoup plus probable qu'une propriété souffre de dommages causés par l'eau si elle se trouve au bord d'un cours d'eau, comme il est beaucoup plus probable qu'une propriété en subisse des dommages liés à une émeute si elle se trouve dans une zone urbaine densément peuplée.

¹ « Le réchauffement climatique représente des milliards de dollars », Journal de Montréal, 1 février 2018.
<https://www.journaldemontreal.com/2018/02/01/le-rechauffement-climatique-represente-des-milliards-de-dollars-1>

Toutefois, si un actuaire s'occupe d'effectuer à chaque 2 ou 3 ans un calcul du risque lié à chaque immeuble, le gouvernement n'aura pas à alourdir sa tâche avec le fait d'avoir à mettre à jour les modulations concernant les risques, puisque la prime d'assurance de chaque copropriété sera ajustée en fonction des risques probables.

Question #6 : Le gouvernement devrait-il exercer dès maintenant le pouvoir, prévu à l'article 1075, de déterminer les critères permettant de qualifier une perte comme importante ? Si oui, quels seraient ces critères ?

Il apparaît clair pour la CIGM que le gouvernement ne devrait pas exercer tout de suite le pouvoir de déterminer les critères permettant de qualifier une perte comme importante. En raison du manque de jurisprudence dans ce domaine, il ne serait pas éclairé d'agir sans posséder un portrait clair des décisions passées, ce qui aurait pour effet de débalancer le marché. Nous recommandons donc au gouvernement d'effectuer une analyse complète de l'historique des pertes importantes au Québec et des critères qui ont été utilisés pour définir celles-ci avant d'établir ses propres critères.



Nathalie Bégin
Présidente