

Le 1<sup>er</sup> novembre 2018

Ministère des Finances du Québec  
12, rue Saint-Louis  
Québec (Québec) G1R 5L3  
[consultationsassurances@finances.gouv.qc.ca](mailto:consultationsassurances@finances.gouv.qc.ca)

**Objet : Réponse à la Consultation préalable à la proposition d'un règlement relatif à l'assurance des copropriétés**

Madame, Monsieur,

Faisant suite à l'adoption du projet de loi 141 et à l'invitation du ministère des Finances du Québec, nous vous soumettons respectueusement ci-après nos observations quant aux questions de consultation prévues dans le document intitulé « Consultation préalable à la proposition d'un règlement relatif à l'assurance des copropriétés ».

Classé plus grand cabinet de courtage du Québec par le Journal de l'assurance en 2018, notre cabinet regroupe 540 représentants certifiés et emploie près de 800 personnes qui œuvrent dans les disciplines de l'assurance de dommages (des particuliers et des entreprises), l'assurance de personnes, l'assurance collective de personnes, l'expertise en règlement de sinistres et la planification financière. Il est de propriété québécoise et ses origines remontent à plus de 100 ans. Nous exploitons 28 bureaux à travers toute la province et sommes au 187<sup>e</sup> rang des entreprises les plus importantes au Québec en 2018 selon le classement du journal Les Affaires.

Nous souhaitons vous présenter nos observations aux noms de nos actionnaires, de nos employés, de nos partenaires assureurs et de nos milliers de clients.

**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 du C.c.Q.?**

Nous proposons un montant de deux (2) millions de dollars comme montant minimal obligatoire. Ce montant de deux (2) millions est maintenant la norme en assurance habitation au Québec.

En ce qui concerne les poursuites visant un copropriétaire à la suite d'un sinistre couvert par l'assurance du syndicat, la subrogation contre celui-ci pourrait être permise jusqu'à concurrence du montant minimal requis par la loi.

Nous nous permettons de préciser l'ajout de la possibilité pour un conseil d'administration d'un syndicat de choisir de ne pas ouvrir une réclamation à chaque sinistre.

**2. Selon quelles modalités devrait être établie la contribution minimale des copropriétaires au fonds d'auto-assurance prévu dans l'article 1072 du C.c.Q.?**

Tout d'abord, notre compréhension est à l'effet que le fonds d'auto-assurance sert principalement à couvrir le montant des franchises ou pour couvrir les dommages causés au bâtiment par un risque non assuré.



Ainsi, par souci d'efficacité et de gestion saine, nous recommandons la tenue de trois comptes distincts :

- le fonds de prévoyance qui serait basé sur un rapport d'état du bâtiment préparé par un professionnel autorisé et mis à jour tous les cinq (5) ans;
- le fonds d'auto-assurance, dont nous discuterons plus bas; et
- un compte administratif tenu en fonction du budget préparé par le syndicat.

En ce qui concerne le fonds d'auto-assurance, nous sommes d'avis qu'il faudrait éviter à tout prix que la contribution minimale à celui-ci soit basée sur la taille des franchises, puisque cela aurait certainement pour effet de souscrire à une franchise minime dans l'unique but de se soustraire à cette obligation de contribution.

De plus, cela compliquerait grandement le travail des courtiers, d'autant plus que certaines polices des copropriétaires prévoient déjà le remboursement des quoteparts.

En effet, nous proposons que la contribution minimale des copropriétaires au fonds d'auto-assurance soit plutôt fixée à un pourcentage du montant nécessaire à la reconstruction du bâtiment. À cet effet, un minimum d'un pour cent (1 %) de la valeur du bâtiment à reconstruire nous paraît adéquat, et ce dans un délai prédéterminé prévu pour l'atteindre de cinq (5) ans.

**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 du C.c.Q.?**

Il nous semble également évident que les membres de l'Ordre des évaluateurs agréés devraient être désignés pour ce travail.

Nous rajouterons à ceux-ci tout autre membre reconnu explicitement par son ordre professionnel comme une personne autorisée à fournir une évaluation du montant nécessaire à la reconstruction d'un immeuble.

**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?**

Nous sommes d'avis que le gouvernement devrait s'abstenir d'exercer son pouvoir réglementaire sur la question.

Ceci devrait être laissé à la discrétion des assureurs puisque le montant de franchise dépend de plusieurs facteurs dont, principalement, la fréquence et l'importance des sinistres.

La franchise est un levier pour offrir des primes acceptables aux assurés. Une franchise élevée entraîne généralement une prévention plus accrue de la part de ces derniers, d'autant plus que plusieurs assureurs habitation offrent une protection aux copropriétaires pour les quotes-parts exigées pour le remboursement des franchises.

Imposer un montant ne serait nullement à l'avantage des consommateurs puisque c'est à eux que reviendrait le paiement des primes déraisonnables.



**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 du C.c.Q.? Des modulations par catégorie de bâtiment sont-elles à prévoir?**

Nous suggérons que l'obligation minimale devrait prévoir la protection dite « formule étendue », communément appelée « tous risques sauf ». Toutefois, l'assurance Bris des machines doit être incluse automatiquement.

D'autres garanties optionnelles devront évidemment être offertes, notamment le refoulement des égouts, l'inondation, le tremblement de terre, l'assurance contre le crime, la responsabilité civile et la responsabilité des administrateurs et dirigeants.

**6. Le gouvernement devrait-il exercer dès maintenant le pouvoir, prévu à l'article 1075 du C.c.Q., de déterminer les critères permettant de qualifier une perte comme importante? Si oui, quels seraient ces critères?**

Nous ne voyons pas l'intérêt de réglementer la définition d'une perte majeure, alors que ceci est généralement prévu dans la déclaration des copropriétaires.

À cet effet, nous recommandons que cette gestion au sein de la déclaration des copropriétaires devienne une obligation pour les syndicats.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à la présente et vous prions d'agréer nos salutations.

Patrice Jean  
Président et chef des opérations  
Lussier Dale Parizeau inc.