

consultationsassurances

De: Mathieu Demers [REDACTED]
Envoyé: 17 septembre 2018 22:04
À: consultationsassurances
Objet: Consultation préalable à la proposition d'un règlement relatif à l'assurance des copropriétés

Bonjour,

Voici mes avis sur ces points :

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?

Elle devrait correspondre à la valeur la plus élevée des deux choix : à 1 000 000 \$ ou à la valeur de reconstruction à neuf des copropriétés (unités, condos) mitoyennes ou adjacentes, à l'intérieur d'un rayon de 6 mètres autour des limites de la copropriété.

S'il faut que ce soit uniforme, si les primes d'assurances ne peuvent être réparties en fonction du risque de chacun, prenez le scénario avec le copropriétaire qui a le plus de voisins ou les copropriétés ayant la plus forte valeur.

Ça aurait l'avantage de ne pas forcer une mise à jour périodique du montant fixé par le règlement.

Gardez en tête que la copropriété est souvent verticale, mais elle peut également être horizontale / par phases ou une « hybride ». C'est notre cas : un syndicat horizontal avec des syndicats verticaux (pour des quadruplex) et des unités jumelées, où les propriétaires le sont pleinement sur leurs lots, du nadir au zénith.

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

Plusieurs facteurs pourraient être considérés, notamment la taille des franchises prévues aux contrats du syndicat, l'historique de sinistralité, l'état général du bâtiment et la qualité de l'entretien qui en est fait, ainsi que le montant déjà contenu dans le fonds.

S'il faut que ce soit uniforme, si les primes d'assurances ne peuvent être réparties en fonction du risque de chacun, prévoyez divers scénarios réalistes où celui à la valeur la plus élevée doit être choisie.

Gardez en tête que la copropriété est souvent verticale, mais elle peut également être horizontale / par phases ou une « hybride ». C'est notre cas : un syndicat horizontal avec des syndicats verticaux (pour des quadruplex) et des unités jumelées, où les propriétaires le sont pleinement sur leurs lots, du nadir au zénith.

Le bâtiment n'est pas, ici, unique si l'assurance du groupe est gérée par le syndicat de copropriété horizontal.

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?

Il semble évident que les membres de l'Ordre des évaluateurs agréés devraient être désignés pour faire ce travail. On peut toutefois se demander si les architectes, les ingénieurs ou les technologues professionnels devraient également l'être.

Ouvrez cette possibilité à un maximum de professionnels qualifiés pour garantir que le marché restera plutôt concurrentiel pour les syndicats de copropriété (donc pour conserver des prix bas pour obtenir les évaluations requises) : évaluateurs agréés, architectes, ingénieurs (diplômés – *baccalauréats, diplômes de 2^e ou 3^e cycle*) - dans un domaine/spécialisation lié au bâtiment/construction/génie civil), technologues professionnels (diplômés – *DÉC technique* - dans un domaine/spécialisation lié au bâtiment/construction/génie civil).

L'ingénieur (civil) ou le technologue professionnel pourrait même mieux évaluer le coût de reconstruction aux infrastructures sous terre (conduites d'eau, d'égout, stationnements souterrains, bassins de rétention d'eaux, etc.) que l'évaluateur agréé.

Bonne réception !

Mathieu Demers, administrateur – Le Syndicat des copropriétaires Le Quartier B du Millénaire