

Montréal, le 29 août 2017

**Rapport sur les observations, clarifications et recommandations,
dans le cadre de la consultation publique relative aux règles
encadrant l'assurance des copropriétés au Québec, proposées
par le ministère des Finances du Québec (MFQ).**

**Déposé par un collectif de travail expert sur la
copropriété au Québec.**

Étaient présents,

**René DesChênes, président, RD3C
Pierre Gourde, directeur des communications, UBIOS
Mathieu Lachaine, PDG fondateur, UBIOS
Anne Martel, coprésidente, Martel&Martel Assurance
commerciale et collective
Robert Plante, président, SPE Valeur Assurable.**

Table des matières

Sommaire exécutif	3
Observations et recommandations	4
Proposition d'ajout de modifications	14
Présentation des signataires	15

Sommaire exécutif

Pour suggérer un point de vue tenant compte des diverses expertises requises, pour une compréhension approfondie et cohésive de l'assurance de la copropriété, nous avons opté pour la création d'un collectif de travail composé de cinq experts : des acteurs de changement au sein de leurs entreprises respectives. Nos observations et nos recommandations couvrent ainsi les éléments importants de l'expérience de l'assurance de la copropriété : la gestion du risque et de l'assurance, l'évaluation de la valeur, les solutions préventives, la gestion de parcs immobiliers et l'entretien.

Les objectifs de notre collectif de travail expert se détaillent comme suit :

1. Convaincre les gouvernements, les assureurs, les gestionnaires et les syndicats que des solutions gagnantes, adaptées au 21^e siècle, existent pour remédier aux problématiques actuelles liées à l'assurance de la copropriété et à la gérance des risques de sinistres ;
2. Pour faire suite à la recommandation du Ministère de mutualiser les risques et de responsabiliser davantage les administrateurs de copropriétés, expliquer l'importance d'octroyer, aux conseils d'administration de syndicats, les moyens de répondre à leurs obligations envers le bâtiment et les copropriétaires ;
3. Appuyer le Ministère dans sa recommandation d'évaluer la valeur réelle : évaluation du coût de reconstruction – un incontournable qui doit être uniformisé ;
4. Clarifier l'ensemble des définitions, pour éviter toute confusion et réduire les risques d'interprétation ;
5. Offrir des clarifications et des recommandations dans le but de protéger le consommateur/copropriétaire et l'administrateur, mieux les informer sur leurs obligations et mieux les outiller pour y répondre ;
6. Devenir visionnaire : participer à l'évolution des pratiques pour que les parcs immobiliers prennent de la valeur au Québec.

Pour faciliter la lecture, nous répondons, ici, à chacune des modifications proposées par le Ministère, point par point, en y ajoutant nos observations,

nos clarifications et nos recommandations. En espérant contribuer de manière constructive à l'amélioration des pratiques en assurance de copropriété. Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à ce rapport.

Observations et recommandations

Référence : changements législatifs proposés relatifs à l'encadrement de l'assurance des copropriétés, ministère des Finances du Québec (MFQ).

MODIFICATION PROPOSÉE (MFQ) N° 1.i

Remplacer l'expression « valeur à neuf » par « coût de reconstruction » pour que le montant assuré permette, en cas de perte totale, de rencontrer non seulement les frais liés à la construction, mais aussi les services professionnels requis pour celle-ci.

Extrait critiqué : « Remplacer l'expression « valeur à neuf » par « coût de reconstruction... »

Observations et clarifications

Actuellement, l'expression « valeur à neuf » n'inclut pas les frais et les honoraires professionnels : architecte et supervision. Étant exclus, ces frais sont assurables sous la forme d'avenants qui engendrent l'augmentation des primes. De plus, la « valeur à neuf », sujette à interprétation, les frais de démolition et les délais devant qui entrent dans les coûts de reconstruction, suite à un sinistre, sont souvent omis.

L'expression « coût de reconstruction » est, à notre avis, une expression plus juste, surtout qu'elle correspond à la définition utilisée par les évaluateurs professionnels. Ainsi, en se référant à la modification proposée (MFQ) au N° 1.v., nous sommes d'avis que la terminologie employée dans la loi s'accorde à celle des évaluateurs.

Recommandation(s)

Bien que nous appuyions la proposition du Ministère, pour remplacer l'expression « valeur à neuf » par « coût de reconstruction », conformément au terme uniformisé et employé par les évaluateurs agréés, nous sommes d'avis que l'expression doit être clairement définie, pour éviter toute forme d'interprétation. « Coût de reconstruction » se définit comme suit :

Le coût de reconstruction représente le coût de la construction aux prix actuels, une réplique exacte du bâtiment, en utilisant des matériaux de même type et de même qualité, tout en respectant les normes de construction, le design du bâtiment, les aménagements et une main-d'œuvre qualifiée et spécialisée, suite à un sinistre. Le coût de reconstruction inclut la « valeur de remplacement » d'un bâtiment, en plus des équipements fixes et des taxes (TPS, TVQ), des frais de démolition et des retards, auxquels sont ajoutés les ceux de l'architecte et de la supervision.

Les recherches prouvent que le coût de reconstruction est toujours plus élevé que la valeur de remplacement, aussi appelé coût de remplacement. Cela s'explique par l'inclusion des coûts et des frais communément engagés lors d'un sinistre ou de perte totale. La « valeur de remplacement » entre dans l'équation du « coût de reconstruction ». Il est donc tout aussi important de revoir sa définition :

Le coût de remplacement est le coût de substitution requis pour construire, aux prix courants, un bâtiment d'une utilité équivalente à celui évalué, en utilisant des matériaux semblables et modernes, selon les normes, les concepts et les modes d'aménagements courants. Le coût de remplacement peut également être estimé pour des biens meubles corporels.

Extrait critiqué : « ...afin notamment que le montant assuré le permette en cas de perte totale »

Observations et clarifications

L'expression « perte totale » n'inclut pas tous les autres sinistres qui n'engendrent pas nécessairement une perte totale, alors que le coût de reconstruction s'applique, peu importe le sinistre où une reconstruction est requise. Quel que soit le sinistre, l'assurance doit couvrir la valeur réelle d'une reconstruction, sans tenir compte de la règle proportionnelle. Avec une évaluation en bonne et due forme, effectuée par un évaluateur agréé et une assurance couvrant la valeur réelle du bâtiment, nous évitons les problèmes de manque de fonds, pour les sinistres qui n'indiquent pas une perte totale.

Recommandation(s)

Nous recommandons de remplacer l'expression « en cas de perte totale » par « en cas de sinistre ». Ainsi, la règle s'appliquerait pour tous les cas de sinistre. À noter que les inclusions du coût de reconstruction s'appliqueraient à tous les sinistres. Ainsi, les frais de démolition et de supervision seraient couverts.

MODIFICATION PROPOSÉE (MFQ) N° 1.ii

Introduire une présomption selon laquelle certains risques, prévus par règlement, font partie des « risques usuels » pour lesquels une couverture est obligatoire. Ce règlement s’inspirerait des « major perils » prévus par les lois ontariennes et manitobaines, en déterminant des présomptions différentes selon la situation de chaque immeuble. Par exemple, on pourrait y spécifier que le risque de bris d’équipements fait partie des « risques usuels » pour les copropriétés d’un certain nombre d’unités, ou appliquer le même raisonnement à l’égard des risques de tremblement de terre ou d’inondation pour les bâtiments érigés dans des zones particulièrement à risque.

Extrait critiqué : « *Introduire une présomption selon laquelle certains risques, prévus par règlement, font partie des « risques usuels » pour lesquels une couverture est obligatoire. »*

Observations et clarifications

Actuellement, les risques spécifiques : inondation, tremblement de terre, refoulement d’égouts, bris d’équipement, ne sont pas couverts par les risques usuels. Le client doit accepter, si elle est proposée, une garantie additionnelle, entraînant une hausse de sa prime. Dans un marché d’assurance compétitif, où les clients magasinent « le prix », peu de courtiers et d’assureurs en informent leurs clients sur ces garanties additionnelles, souhaitant présenter le plus bas prix, même au risque de perdre leur clientèle. Malheureusement, cette application ne protège pas les syndicats et les copropriétaires contre les sinistres coûteux.

Recommandation(s)

Nous recommandons que l’assureur soit tenu d’obtenir l’information nécessaire pour renseigner ses clients sur les risques spécifiques, actuellement couverts, plutôt que d’offrir des garanties additionnelles, en les incluant dans les polices comme « risques usuels ».

Ce changement au règlement obligera l’assureur de protéger ses clients contre les vrais risques. Également, nous recommandons qu’une grille de primes plafonnée soit définie, en tenant compte de l’historique d’un sinistre et des mesures de prévention déjà en place.

Finalement, nous jugeons pertinent de tenir compte du dossier « risque » du syndicat et de l’indice « condo » mesuré en fonction de sa localisation : zones inondables, couloirs

de tornade, grêle, zones à forte turbulence, grands vents, taux de criminalité, comportements historiques du gestionnaire et du conseil d'administration.

MODIFICATION PROPOSÉE (MFQ) N° 1.iii

Introduire l'obligation pour le promoteur ou le syndicat de copropriétaires, de définir une « unité de référence », laquelle serait déterminée, ce qui constitue une amélioration apportée par un copropriétaire, pour minimiser les difficultés relatives à la détermination de l'étendue des couvertures respectives des contrats d'assurance du syndicat et du copropriétaire individuel. De plus, pour les cas où le syndicat n'aurait pas inclus une telle définition et qu'il n'y aurait pas de preuve documentée adéquate de l'état initial des unités, la loi prévoirait la présomption qu'il n'y a pas eu d'amélioration et que les unités sont couvertes, selon leur état actuel indiqué dans le contrat du syndicat. Cette présomption minimiserait les débats en cas de sinistre et inciterait les syndicats à remplir leurs obligations.

Extrait critiqué : « ...pour les cas où le syndicat n'aurait pas inclus une telle définition et qu'il n'existerait pas de preuve documentée adéquate, selon l'état initial des unités, la loi prévoirait la présomption qu'il n'y a pas eu d'améliorations et que les unités sont couvertes selon leur état actuel indiqué dans le contrat du syndicat. »

Observations et clarifications

Nous sommes d'avis qu'il est très important de définir l'état d'origine des unités. La documentation continue des améliorations locatives est toute aussi importante. Pour la livraison d'unités neuves et pour la revente, les registres de copropriété doivent inclure une déclaration initiale de l'unité annexée et énumérer les améliorations apportées par le ou les copropriétaires. Pour ce faire, le promoteur doit se responsabiliser relativement à son devoir de documenter les unités neuves, livrées au syndicat de copropriété, lors du transfert légal du bâtiment.

Nous croyons aussi que les sinistres, incluant ceux non déclarés, doivent être enregistrés aux registres de copropriété, car aussi petits soient-ils, ils peuvent représenter des vices cachés pour les éventuels acheteurs.

Recommandation(s)

Nous recommandons d'obliger les syndicats de copropriété d'informer les copropriétaires des déclarations initiales et des définitions « d'unité référence ». Également, nous recommandons l'obligation de fournir un registre uniformisé, pour tenir à jour les améliorations apportées aux unités, au fil du temps. Un comparatif entre

la déclaration initiale du promoteur et celle du copropriétaire permettrait d’instaurer ces changements.

Aujourd’hui, Internet et les avancées technologiques permettent l’accès facile à des outils sécurisés en ligne, en mesure de favoriser la mise à jour en continu des registres. Ainsi, le syndicat conserverait en tout temps – et en temps réel – une copie récente de la déclaration de tous les copropriétaires. Sur une base annuelle, un rapport des révisions au registre pourrait être remis à l’assureur, par exemple, au moment du renouvellement. En cas de réclamation, l’assureur ne rembourserait les dommages que sur les améliorations locatives ayant été déclarées.

De plus, nous considérons que la responsabilité de déclarer les améliorations locatives et les sinistres doit s’étendre aux copropriétaires. Nous recommandons que le règlement oblige les copropriétaires à déclarer les améliorations des parties privatives et les sinistres – incluant ceux non déclarés – à leur syndicat et leur assureur avec preuves à l’appui : factures, photos, etc. L’implantation de telles pratiques apporterait une plus grande transparence pour l’ensemble des parties prenantes : gestionnaires, syndicats, copropriétaires, agents immobiliers, acheteurs, assureurs, etc.

MODIFICATION PROPOSÉE (MFQ) N° 1.iv

Inclure la règle suivante : lorsque les assurances du syndicat et du copropriétaire couvrent les mêmes biens, le contrat du copropriétaire devient « complémentaire », et la protection qu’il fournit n’est donc invoquée qu’en cas d’insuffisance de celui du syndicat. Ce dernier serait donc considéré « au premier risque ».

Extrait critiqué : « Ce dernier serait donc considéré « au premier risque ».

Observations et clarifications

En assurance, le terme « risque » ne désigne pas la préséance d’un contrat sur un autre, mais bien le risque d’un sinistre lié à une garantie.

Recommandation(s)

Nous recommandons de clarifier le règlement en remplaçant l’expression « au premier risque » par « de première ligne » et de spécifier que le contrat du syndicat a préséance sur celui du copropriétaire.

MODIFICATION PROPOSÉE (MFQ) N° 1.v

Obliger les syndicats à obtenir, périodiquement, une évaluation de la valeur marchande du bâtiment d'un expert et obliger l'assureur à obtenir cette évaluation auprès du syndicat, lors de la souscription.

Extrait critiqué : « Obliger les syndicats à obtenir périodiquement une évaluation de la valeur marchande... »

Observations et clarifications

Le terme « valeur marchande » est utilisé dans le cadre immobilier, pour définir la valeur qu'un immeuble ou qu'une unité peut se vendre sur le marché. Cette définition porte donc à confusion, lorsqu'il s'agit d'évaluer la valeur de reconstruction après un sinistre.

De plus, avec l'expression « valeur marchande », se présente le jeu de l'offre et de la demande, influencées, entre autres, par la « valeur perçue » d'un quartier et de la spéculation immobilière.

Recommandation(s)

Nous recommandons de conserver une cohérence dans l'emploi des termes utilisés (recommandation à la modification 1.i) : changer « valeur marchande » pour « coût de reconstruction ». Nous recommandons aussi d'ajouter au règlement que l'évaluation périodique soit exécutée par un évaluateur agréé, certifié par l'Ordre des Évaluateurs agréés du Québec, pour uniformiser la pratique.

MODIFICATION PROPOSÉE (MFQ) N° 1.vi

Inclure l'obligation d'obtenir une protection en responsabilité civile, pour les administrateurs du syndicat et les membres du personnel d'assemblée.

Observations et clarifications

Les administrateurs doivent être protégés, lorsqu'ils assument des fonctions au conseil d'administration d'un syndicat de copropriété, notamment concernant les erreurs et les omissions. Les pertes en valeur financière peuvent être importantes pour les copropriétaires, si les administrateurs ont été négligents dans l'exécution des tâches d'entretien et des travaux correctifs.

Aussi, il n'existe pas actuellement de minimum ou de maximum assurable pour les administrateurs. Ils sont trop souvent sous-assurés, les mettant ainsi à risque dans leurs fonctions, aussi devant leurs responsabilités envers les copropriétaires.

Recommandations

Pour les administrateurs, nous recommandons d'établir un minimum de protection obligatoire en responsabilité civile et de définir une règle empêchant les assureurs de tirer profit de cette obligation en gonflant arbitrairement les primes. Nous suggérons un minimum assurable de 1 M\$.

MODIFICATION PROPOSÉE (MFQ) N° 1.vii

Interdire que la franchise prévue au contrat souscrit par le syndicat dépasse un pourcentage donné de la valeur du bâtiment. Ce pourcentage, déterminé par règlement du gouvernement, pourrait varier selon les caractéristiques de la copropriété afin, par exemple, qu'il tienne compte des différences entre les tours et les maisons en rangées, de l'expérience de sinistre ou de l'endroit où est situé l'immeuble.

Extrait critiqué : « *Interdire que la franchise prévue au contrat souscrit par le syndicat dépasse un pourcentage donné de la valeur du bâtiment.* »

Observations et clarifications

La franchise joue le rôle d'un régulateur pour l'assureur. Si le risque augmente, il est logique que l'assureur ajuste la franchise. Avec la croissance probable des sinistres, tels les dégâts d'eau, la valeur des franchises a connu une augmentation importante au cours des dernières années ; les syndicats ont présenté de multiples réclamations. Certains d'entre eux se retrouvent aujourd'hui avec une franchise si élevée que leur protection devient théorique ; car, à moins d'une perte totale, le coût des dommages en sinistre est inférieur à la franchise. En cas de sinistre, ils se retrouvent alors avec un produit d'assurance dont ils ne peuvent profiter. Cette réalité présente un effet sournois qui augmente les situations où les syndicats ne déclareront pas leurs sinistres à leur assureur, mais opteront pour l'exécution de réparations à moindre coût, exécutées par des personnes non qualifiées, augmentant du coup les vices cachés et les risques de sinistres.

Nous sommes aussi d'avis que la dynamique actuelle du marché avec la multiplication des réclamations, tels les dégâts d'eau, explique pourquoi des assureurs se retirent du marché de la copropriété. Nous sommes actuellement dans un cercle vicieux qui ne bénéficie ni aux assureurs, ni aux syndicats, ni à leurs copropriétaires. À l'heure actuelle, des solutions préventives existent, permettant aux assureurs d'exiger des conditions et aux copropriétés de réduire le risque de sinistre.

Recommandation(s)

Les assureurs auraient avantage à établir des conditions de renouvellement mieux encadrées, pour appuyer les syndicats dans la réduction de leurs risques. Par exemple, l'assureur pourrait exiger des registres à jour et définir clairement les exigences préventives auxquelles doivent répondre les promoteurs et/ou les syndicats pour des risques qui affectent leur franchise et leur prime : gicleurs, technologies de détection et de coupure d'eau, carnet d'entretien.

Nous recommandons aussi de ne pas employer le vocable *interdire* dans le règlement, mais de spécifier clairement qu'un plafond à la franchise est imposé, selon les caractéristiques des copropriétés et les exigences auxquelles elles répondent.

MODIFICATION PROPOSÉE (MFQ) N° 2

Ajouter à l'obligation de constituer un fonds de prévoyance prévue par l'article 1071 du Code civil celle de provisionner une proportion (définie en fonction d'une série de critères de façon analogue au pourcentage prévu au paragraphe précédent) de la franchise. Le délai pour le renflouement de ce fonds après chaque sinistre serait également prévu.

Observations et clarifications

Nous appuyons cette modification. Nous remarquons que cette application est employée par plusieurs syndicats de copropriété qui incluent déjà la franchise et les autres frais, à même les budgets d'exploitation, réduisant considérablement les problèmes liés aux insuffisances de fonds. Il s'agit d'une bonne pratique qui mérite d'être uniformisée.

Recommandation(s)

À la bonne pratique des syndicats, nous recommandons de faire la distinction entre le fonds de prévoyance et un budget portant le nom de « fonds d'imprévus pour franchise ». Ce budget, séparé du fonds de prévoyance, doit être suffisamment capitalisé pour éviter des cotisations spéciales. Dans les meilleures pratiques documentées, certains vont jusqu'à prévoir trois fois le montant de la franchise au fonds d'imprévus pour franchise.

MODIFICATION PROPOSÉE (MFQ) N° 3

Inscrire dans la loi que le montant de la franchise et les sommes requises en cas d'insuffisance d'assurance sont la responsabilité du syndicat, puisque ce sont des charges communes, et qu'ils devraient donc être répartis, conformément à l'article 1064 du Code civil, en proportion de la valeur relative de la fraction de chacun, sans toutefois qu'il y ait renonciation à recours ultérieurs. Cette mesure éviterait de faire supporter ces coûts uniquement aux copropriétaires dont les unités sont touchées ou que le syndicat juge responsables d'un sinistre.

Extrait critiqué : « ...sans toutefois qu'il y ait renonciation à recours ultérieurs. »

Observations et clarifications

À notre avis, cette modification a besoin d'être clarifiée, car toute situation de sinistre est spécifique et différente. L'énoncé « sans toutefois qu'il y ait renonciation à recours ultérieurs » ne semble pas cohérent selon la modification proposée au N°6. Les changements législatifs proposés doivent être cohérents, pour éviter toute confusion et une mauvaise interprétation de la loi.

Recommandation(s)

Cette modification proposée rejoint aussi la nôtre d'obliger les syndicats et les copropriétaires de tenir à jour un registre d'obligations et d'entretien : recommandation à la modification proposée au N°1.iii. Cette application permettrait d'identifier la responsabilité d'un copropriétaire, dans le cas d'un sinistre et, s'il y a lieu, de faciliter le recours.

MODIFICATION PROPOSÉE (MFQ) N° 4

Introduire l'obligation pour les copropriétaires (occupants et non occupants) de se doter d'une protection en responsabilité civile individuelle dont le seuil minimal de protection serait établi par règlement du gouvernement. Il pourrait aussi être approprié d'introduire une obligation analogue pour le locataire du copropriétaire non occupant.

Extrait critiqué : « d'une protection en responsabilité civile individuelle dont le seuil minimal de protection serait établi par règlement du gouvernement. »

Recommandation(s)

En référence à la modification proposée au N°1.vi, il n'y a pas actuellement de minimum ou de maximum assurable. Nous recommandons un seuil minimal de 1 M\$, pour une protection adéquate couvrant le responsable de l'unité, ses locataires et sous-locataires.

MODIFICATION PROPOSÉE (MFQ) N° 5

Inscrire dans la loi que le syndicat doit aviser son assureur et prendre en charge chaque sinistre, sauf lorsqu'uniquement les améliorations locatives d'un copropriétaire sont touchées.

Observations et clarifications

Cette modification renforce à nouveau notre proposition d'exiger la déclaration des améliorations locatives et des sinistres au sein d'un registre, partagé à la fois par le syndicat et l'assureur : recommandation à la modification proposée au N°1.iii.

Recommandation(s)

Nous recommandons l'obligation de transmettre annuellement à l'assureur une copie du registre à jour, incluant les déclarations d'améliorations locatives et des sinistres.

MODIFICATION PROPOSÉE (MFQ) N° 6

Interdire, en s'inspirant de la règle prévue au deuxième alinéa de l'article 2474 du Code civil, les recours de l'assureur du syndicat à l'encontre des copropriétaires individuels, de leur assureur ou des membres de leur famille visant à recouvrer le coût des dommages aux parties assurées par le syndicat. Cette interdiction pourrait également s'étendre aux administrateurs et mandataires du syndicat de copropriété.

Observations et clarifications

Bien que nous soyons en accord avec cette modification proposée, nous tenons à souligner le risque de désensibilisation et de déresponsabilisation des copropriétaires. Si le gouvernement applique cette modification, les syndicats devront définir eux-mêmes les moyens pour responsabiliser les copropriétaires dans l'évaluation, la vérification, la déclaration et la mise à jour des registres. C'est pourquoi, il est primordial que ces moyens soient fournis aux syndicats, pour qu'ils répondent à leur obligation d'entretien.

Également, nous sommes d’avis que l’application de ce règlement sensibiliserait les syndicats à déployer des efforts en prévention. En l’absence de recours possible, tous les copropriétaires sont dans l’obligation de payer la facture pour les plus négligents. Prise de cet angle, cette modification pourrait encourager les syndicats et les copropriétaires à investir dans des mesures préventives accrues, pour réduire les risques.

Recommandation(s)

Nous recommandons d’obliger les promoteurs – et les syndicats auprès des copropriétaires – de fournir des outils de gestion aux syndicats, tel un registre uniformisé qui permet la déclaration de toutes améliorations d’entretien ou autres, pouvant avoir un impact sur l’assurance.

Dans la loi, il est aussi important de clarifier les obligations de déclaration des syndicats et des copropriétaires, de même que les conséquences si elles sont fautive. L’ignorance ne doit pas soustraire ni les copropriétaires, ni le syndicat à leurs obligations légales.

PROPOSITION D’AJOUT DE MODIFICATIONS

En nous penchant collectivement sur les modifications proposées par le Ministère, nous voyons l’occasion de clarifier la loi ou d’ajouter des modifications, toujours en ayant pour objectif de définir les règles relatives à l’assurance des copropriétés.

1. Disposition légale : il est important de sensibiliser et de responsabiliser les syndicats sur l’importance de s’informer sur leurs dispositions légales auprès de leur municipalité, pour adapter la police d’assurance en conséquence. La disposition légale étant complexe, nous jugeons qu’il serait pertinent d’ouvrir une consultation composée d’experts à ce sujet ;
2. Les dégâts d’eau se trouvent au cœur de plusieurs problématiques auxquelles tentent de répondre plusieurs des modifications proposées. Nous recommandons d’obliger les promoteurs d’installer les technologies de détection et de coupure d’eau à même la construction, au même titre que les gicleurs pour certains types de bâtiments ;
3. Nous recommandons d’obliger les promoteurs de se munir d’un carnet d’entretien pour le syndicat de copropriété, de le documenter et de le tenir à jour ; aussi, de renseigner le syndicat sur les outils de gestion mis à leur disposition ;
4. Nous recommandons la formation continue obligatoire pour les administrateurs et les gestionnaires. Bien que plusieurs formations existent actuellement, elles sont suivies sur une base volontaire ;

5. Nous recommandons d'exiger des syndicats qu'ils transmettent la liste de leurs obligations légales pour l'année courante à leur assureur, ainsi qu'une preuve de conformité pour chacune de ces obligations.

Présentation des signataires

René DesChênes, président, RD3C

René est un visionnaire et entrepreneur en série. Fort d'une formation universitaire en finances et en gestion de l'information, il a fondé plusieurs entreprises touchant à multiples domaines, dont l'informatique, la télématique, l'écologie industrielle, la santé publique environnementale, la formation continue et le coaching.

En 2007, il a choisi de s'impliquer au sein du secteur immobilier, plus spécifiquement les segments de la copropriété et du commercial. Il a vite cerné les problématiques de l'industrie, notamment les carences dans l'entretien, la faiblesse des investissements en prévention, l'augmentation des risques réels des bâtiments (sinistres) et la perte de leur valeur marchande. Devant le besoin criant de changement, il a conçu en 2013 un outil de gestion pour aider les administrateurs, les gestionnaires, les propriétaires et les syndicats de copropriété à adopter une approche de gestion immobilière préventive au niveau de la maintenance de leurs bâtiments. L'année suivante, il a innové à nouveau en proposant aux gestionnaires et propriétaires d'immeubles une alternative plus économique à la méthode traditionnelle d'inspections visuelles des façades : une nouvelle technologie d'imagerie en hyper-résolution dont le rendu visuel est exceptionnel.

Pour lui, le fait de travailler en synergie avec d'autres experts pour amener de nouvelles solutions aux problématiques de l'industrie engendre une dynamique de gestion intégrée, orientée vers la réduction et le contrôle des risques dans les bâtiments.

Mathieu Lachaine, PDG fondateur, et Pierre Gourde, directeur des communications, UBIOS

Mathieu est un entrepreneur technologique. Après 15 ans en sécurité informatique et 6 entreprises couronnées de succès, il a lancé, en 2014, UBIOS, une startup technologique dédiée à la prévention des dégâts d'eau en condo.

Pierre est entrepreneur, stratège et cofondateur de UBIOS. En plus d'avoir cofondé Bonsound, il a œuvré comme consultant auprès d'agences et d'entreprises de par le monde (Ogilvy Paris, Google, IBM, Sid Lee, Télé-Québec).

UBIOS est la première solution de prévention des dégâts d'eau conçue et développée pour les copropriétés. La technologie UBIOS réduit les risques liés aux dégâts causés par les fuites d'eau dans les condos jusqu'à 80% .

Anne Martel, coprésidente, Martel&Martel Assurance commerciale et collective

Anne est une gestionnaire de risque, une entrepreneure et une mentore engagée auprès de la cause du leadership féminin et de la relève entrepreneuriale. Elle a elle-même réussi la relève d'un cabinet d'assurance après s'être spécialisée d'abord en assurance des entreprises puis comme experte en accompagnement lors de sinistres. En 2005, elle a été couronnée du prix Courtier de l'année lors du Gala du Regroupement des cabinets de courtage d'assurance du Québec. Déjà, Anne démontre son leadership auprès de l'industrie en changeant les règles du jeu relativement à l'évaluation de la valeur assurable des bâtiments. Elle est encore, à ce jour, la plus jeune femme à remporter ce prix. Anne a aussi participé à la création de la Jeune Chambre d'affaires et de professionnels de Lanaudière et a cofondé le programme de mentorat de la MRC de L'Assomption.

Devant son industrie appelée à se transformer, Anne a récemment repositionné son entreprise pour lui assurer croissance et pérennité. Avec son frère, ils deviennent le premier cabinet à présenter des solutions alternatives aux entreprises et à offrir les volets commercial, collectif et associatif sous un seul toit. Anne est reconnue pour son franc-parler et sa détermination. Sa passion pour l'assurance commerciale et l'entrepreneuriat la pousse à remettre constamment en question les pratiques de son industrie qu'elle considère endormie.

Deux mots sont à l'origine de son succès : Et si... Ils constituent aujourd'hui le fondement de sa nouvelle entreprise. Selon elle, ils sont essentiels au wake-up call qui assurera la pertinence du métier.

Robert Plante, Président, SPE Valeur Assurable

Robert est un évaluateur en immobilier qui depuis 1987 a spécialisé son entreprise en valeur assurable. Robert s'est donné comme mission d'amener l'assuré et les différents intervenants à porter une attention particulière à la sous-évaluation et l'impact financier que cela peut entraîner (règle proportionnelle). Reconnu par les assureurs et membre

accrédité depuis plusieurs années des trois associations provinciales de condos (RGCCQ, Condos Marketing et ASCQ), Robert a donné plusieurs conférences à ce sujet. Accrédité par la Chambre de l'Assurance de dommages à titre de formateur, Robert a formé plus de 1200 courtiers au niveau commercial à la grandeur du Québec afin de les sensibiliser sur la valeur de reconstruction.

SPE Valeur Assurable est un chef de file au Québec en évaluation pour fins d'assurance pour tout genre de bâtiments (résidentiel, commercial, industriel, institutionnel et agricole). Sa mission est d'amener l'assuré et les différents intervenants à porter une attention particulière à la sous-évaluation ou la surévaluation et l'impact financier que cela peut entraîner.