



RCCAQ

Regroupement des cabinets de
courtage d'assurance du Québec

PAR COURRIEL

Longueuil, le 29 août 2017

Monsieur Carlos J. Leitão
Ministre des Finances
Ministère des Finances
12, rue Saint-Louis, 1er étage
Québec (Québec) G1R 5L3

Objet : Consultation sur les assurances en matière de copropriété

Monsieur le Ministre,

Suite à la consultation lancée par votre ministère le 14 juillet sur les assurances en matière de copropriété, c'est avec plaisir que nous vous présentons nos observations.

À titre de syndicat professionnel, le Regroupement des cabinets de courtage d'assurance du Québec (RCCAQ) représente plus de 4 500 courtiers en assurance de dommages partout au Québec. Nos commentaires se fondent donc sur le rôle que les courtiers d'assurance de dommages tiennent dans ce dossier et leurs obligations professionnels face à leurs clients. De ce fait, notre approche se concentre sur la protection des intérêts des consommateurs auxquels nos membres sont dédiés.

Courtier d'assurance de dommages : un intermédiaire précieux en matière de copropriété

Plusieurs facteurs expliquent ce point, mais nous croyons essentiel de rappeler que l'assurance des copropriétés est un secteur particulièrement complexe de l'assurance de dommages. Le nombre d'intervenants est évidemment en cause, chaque copropriétaire devant souscrire son propre contrat d'assurance, mais le fonctionnement d'une copropriété, sa taille, la valeur des biens concernés, le mode de gestion et l'historique du syndicat sont autant d'éléments qui rendent délicate la détermination de la meilleure couverture d'assurance possible.

Face à cette complexité, le courtier d'assurance de dommages est donc le professionnel tout indiqué pour conseiller et accompagner ses clients, qu'il s'agisse des syndicats de copropriété ou des copropriétaires eux-mêmes.

À titre d'intermédiaire, le courtier est régulièrement le témoin de situations compliquées propres à ce secteur. En effet, que ce soit pour des questions de qualité de construction ou d'entretien des bâtiments, le parc immobilier des appartements en copropriété se détériore progressivement. Pour diverses raisons, les syndicats de copropriété et les copropriétaires eux-mêmes ne semblent pas toujours à même de remplir adéquatement leurs obligations en termes d'assurance de dommages.



RCCAQ

Regroupement des cabinets de
courtage d'assurance du Québec

Face à cela, les compagnies d'assurance, échaudées par des situations de sinistres récurrents, utilisent les moyens à leur disposition (en déterminant le niveau de franchise, le montant de la prime ou tout simplement en se retirant du marché) pour leur assurer un degré de rentabilité minimum dans ce segment de l'assurance qui l'est pourtant de moins en moins.

Et finalement les règles qui encadrent ce pan de l'assurance de dommages comportent des zones grises qui laissent place à des interprétations pouvant entraîner de la confusion et des délais au détriment des copropriétaires.

Nous saluons donc à ce chapitre la volonté du gouvernement d'apporter des modifications législatives à l'encadrement de l'assurance des copropriétés, ainsi que les deux grands principes sur lesquels ces changements sont fondés : le maintien de l'intégrité des bâtiments sous la responsabilité du syndicat de copropriétaires et la mise en œuvre de règles claires au bénéfice des copropriétaires.

Observations spécifiques liées au rôle d'intermédiaire du courtier d'assurance

Nous souhaitons retenir ici l'attention du législateur sur la modification de certains articles qui pourraient, en l'état, empêcher les courtiers d'assurance de dommages de remplir leurs obligations déontologiques et ultimement aller à l'encontre des intérêts du consommateur.

Article 1. ii :

L'intention de contrecarrer les risques de sous-assurance sous-jacents à cet article est pertinente. Cependant, le fait de déterminer la nature des « risques usuels » pour lesquels une couverture serait obligatoire, codifiée de manière contraignante les protections offertes par les assureurs auprès des syndicats de copropriétés. Ce principe ne prend pas en compte les cas problématiques et retire toute flexibilité au courtier qui, dans l'intérêt de ses clients, peut être amené à offrir des couvertures sur-mesure.

Le principe du « tout ou rien » pourrait placer le courtier devant un choix impossible : proposer une protection personnalisée à son client de manière à respecter ses obligations déontologiques envers ce dernier ou se conformer au Code civil.

Ce choix n'étant pas tenable, nous recommandons de prévoir des dispositions permettant une certaine flexibilité dans les risques obligatoires à couvrir.

Article 1. vi :

À titre d'intermédiaire et de conseiller auprès des consommateurs, nous croyons qu'il est souhaitable que le patrimoine financier des bénévoles qui s'impliquent dans l'administration de leur copropriété soit protégé quelle que soit la taille du syndicat de copropriété.

La souscription d'une protection en assurance responsabilité pour les dirigeants et administrateurs devrait cependant rester facultative. Encore là, il s'agit de permettre au courtier d'assurance de



RCCAQ

Regroupement des cabinets de
courtage d'assurance du Québec

dommages notamment, de conserver une certaine latitude et de répondre adéquatement aux besoins spécifiques de ses clients.

Article 1. vii :

Le commentaire émis ici reprend l'argumentation énoncée pour les articles 1. ii et vi. Le changement proposé devrait laisser la place à une certaine flexibilité permettant aux représentants d'offrir la couverture la mieux adaptée aux besoins propres de chacun de leurs clients.

Observations générales sur les propositions de modifications au cadre législatif

Tout en soulignant l'importance de considérer les précisions et commentaires qui précèdent, le RCCAQ appuie les recommandations du Bureau d'assurance du Canada (BAC) face aux modifications du Code civil proposées dans le cadre de la présente consultation.

Nous croyons par ailleurs que ces modifications constituent un pas dans la bonne direction pour faciliter le règlement des sinistres au bénéfice des consommateurs. Cependant, en reconnaissant la complexité inhérente à l'assurance des copropriétés, il nous paraît nécessaire de poursuivre le travail et de viser une résolution permanente des difficultés rencontrées par ce secteur. Pour ce faire, nous croyons primordial d'adopter une vue d'ensemble de la situation et d'envisager des dispositions, en amont des règlements de sinistres, concernant les problèmes de construction et d'entretien des immeubles.

Fondamentalement si le patrimoine de la copropriété ne s'améliore pas, les problèmes de sinistralité perdureront. Les modifications législatives proposées dans cette consultation ont pour objectif de mieux protéger le consommateur une fois le sinistre survenu, mais ne le défendent pas mieux en termes de prévention de ce sinistre.

Considérant la volonté politique de trouver des solutions à l'encadrement de l'assurance des copropriétés, nous sommes confiants que des mesures touchant l'ensemble des intervenants pourront être trouvées afin de préserver la valeur du parc immobilier et de garantir aux citoyens une protection adéquate de leurs biens.

Nous restons à votre disposition, le cas échéant, pour apporter des compléments d'information aux commentaires énoncés dans cette lettre.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Ministre, mes salutations distinguées.

Kathleen Ann Rake
Présidente, RCCAQ

c.c. : M. Richard Boivin, sous-ministre adjoint aux politiques relatives aux institutions financières et au droit corporatif