

MÉMOIRE

Préparé par:

Robert A. Drouin, C.d'A.Ass., F.P.A.A.
Président
Assurances Robert Drouin inc.

Ont participé à ce mémoire:

Mme Hélène Vallerand
Présidente
9176-8895 Québec inc. f.a.r.s. Laucandrique gestion de copropriétés
et
M. Jean Caron
Vice-président exécutif
9176-8895 Québec inc. f.a.r.s. Laucandrique gestion de copropriétés

Profil de Robert Drouin, C.d'A.Ass., F.P.A.A.

- Dans le domaine de l'assurance depuis 1969
- Courtier d'assurance depuis plus de 35 ans
- Conseiller en assurances de syndicats de copropriété depuis 1978
- Agit à titre de conseiller en assurances auprès du gestionnaire de copropriétés Laucandrique
- Rencontre de façon régulière les CA des syndicats de copropriété
- Participe à la négociation du règlement des sinistres importants
- A rédigé et participé à la mise en place d'un programme de prévention avec la collaboration de Laucandrique pour les syndicats de copropriété gérés par Laucandrique
- Travaille en collaboration avec des avocats spécialisés dans la copropriété
- Travaille en collaboration avec le Bureau d'assurance du Canada

Par ma longue expérience dans le domaine de l'assurance et, plus particulièrement, dans celui des syndicats de copropriétés, je crois pouvoir apporter certains éléments de réflexion et de solution pour l'amélioration des protections d'assurance offertes et la protection du patrimoine des syndicats de copropriétés.

Profil de Laucandrique gestion de copropriétés

Gestion de: - +/- 368 syndicats de copropriété
- +/- 10,000 portes (copropriétaires)
- Immobilisation de +/- \$2,153,000,000
- 21 gestionnaires à temps plein

Mission: offrir des services de gestion (par offre de services) de qualité afin d'assurer une saine gestion aux syndicats de copropriétés afin d'assurer la conservation de la valeur des immeubles qui lui sont confiés.

Engagement:

- Assurer une gestion financière juste et précise
- Prolonger la vie utile des équipements et des composantes des bâtiments
- Accroître la qualité de vie
- Respecter les obligations légales

Par ses nombreuses implications dans l'industrie de la gestion de copropriété, Laucandrique démontre sa volonté de parfaire sans cesse ses connaissances et ses compétences.

CHANGEMENTS LÉGISLATIFS PROPOSÉS QUANT À L'ENCADREMENT DE L'ASSURANCE DES COPROPRIÉTÉS

Afin de faciliter la lecture de ce mémoire, je suivrai les points tels que présentés dans le document publié par le Ministère des Finances et indiquerai, pour chacun, mes commentaires ou recommandations.

1. (i) Il faudrait inclure dans les services professionnels, les frais du gestionnaire de l'immeuble qui assistera les administrateurs, les copropriétaires et les assureurs dans la gestion de sinistre.

1. (ii) Il sera important de déterminer qui (du gouvernement ou de la municipalité) pourra établir les présomptions différentes (et selon quels critères) en fonction de la situation de chaque immeuble. Dans les «risques usuels» il faut remplacer le terme «ouragan» par vent, tempête de vent (ref: article 99(2) «windstorm» et non pas «hurricane»).

Il ne faudrait pas limiter la protection bris de machines dans les risques usuels aux syndicats de copropriété de plus d'un certain nombre d'unités car même les plus petits ont des panneaux électriques et des chauffe-eau.

Il serait peut-être intéressant d'inclure dans les «risques usuels» le refoulement d'égout, principalement dans les grandes municipalités où le problème de surcapacité des systèmes est récurrent.

Il serait aussi intéressant d'établir une tarification pour le risque d'inondation qui tiendrait compte de la possibilité de ce type d'événement par secteur mais pour lequel le coût serait étalé sur une région donnée afin de permettre à un plus grand nombre d'assuré de se prévaloir de cette garantie au lieu d'y renoncer parce que trop onéreuse.

On pourrait procéder de la même façon pour le risque tremblement de terre. Il faudrait également sensibiliser davantage la population à ce risque car encore trop peu d'assurés ont cette protection.

1. (iii) Dans le cas où le syndicat ne peut produire une définition d'une «unité de référence» ou n'a pas de preuve documentaire adéquate de l'état initial des unités, nous recommandons que la collectivité, par vote majoritaire, approuve une définition qui serait produite à l'assureur (voir projet de définition ci-dessous). Dans le cas de la non production de cette définition, l'assureur, par voie d'avenant, inclurait dans la garantie d'assurance les améliorations locatives. La déclaration de copropriété serait amendée à cet effet à l'article «assurance de la copropriété».

Projet de définition:

Améliorations - unité de référence

Les matériaux et fournitures se trouvant sur les lieux assurés ou sur les lieux adjacents à ceux-ci ou en cours de transport et destinés à la construction, la transformation ou la réparation des améliorations faite ou acquise;

Les améliorations faites, acquises ou louées, notamment:

- les installations extérieures permanentes, assemblées ou non, notamment les gloriettes et les abris d'auto;
- les quais se trouvant sur les lieux assurés ou sur des lieux adjacents à ceux-ci.

Toutes les améliorations faites par tous les copropriétaires depuis la création de la copropriété, soit depuis la date d'enregistrement de la déclaration de la copropriété au Registre foncier et les améliorations acquises au fur et à mesure par les copropriétaires au cours des années, incluant les améliorations commandées par le copropriétaire au promoteur lors de l'achat original de l'unité de condominium, travaux ou dépenses effectués sur un bien par le copropriétaire ou ses prédécesseurs, qui procurent une plus-value au matériel et aux agencements d'origine. Les travaux augmentent la valeur par rapport à la valeur du bien en question, car les matériaux et les agencements sont remplacés par d'autre de meilleure qualité ou de plus grande valeur.

1. (iv) Aucun commentaire: tout à fait d'accord.

1. (v) Le terme «périodiquement» devrait être défini afin d'être en conformité avec les déclarations de copropriété.

L'évaluation devrait être faite par un évaluateur agréé.

L'évaluation devrait refléter le coût de reconstruction sans dépréciation et inclure les frais de déblais ainsi que tout coût supplémentaire pour la conformité aux nouvelles normes de construction ou aux règlements municipaux.

1. (vi) L'obligation d'obtenir une protection en responsabilité civile générale pour les administrateurs est déjà mentionnée dans les déclarations de copropriété des syndicats. Un avenant devrait être émis par les assureurs pour étendre la protection en responsabilité civile aux membres du personnel d'assemblée.

L'obligation d'obtenir une garantie d'assurance responsabilité civile des dirigeants et administrateurs doit être mentionnée et plus spécifique dans les déclarations de copropriété.

1. (vii) Le pourcentage maximal déterminé par le gouvernement devrait prendre en considération les franchises imposées par les assureurs qui vont de 3% à 10%, avec un minimum de \$100,000, de la valeur du bâtiment pour le risque de tremblement de terre.

2. Il serait important de préciser les critères envisagés et les scénarios de délais pour le renflouement de ce fonds «de franchise» après chaque sinistre.

3. Il faudrait amender la définition/description des charges communes dans la déclaration de copropriété pour y inclure que le montant de la franchise et les sommes requises en cas d'insuffisance d'assurance sont la responsabilité du syndicat et d'ajouter qu'elles seraient réparties, conformément à l'article 1064 C.c.Q. en proportion de la valeur relative de la fraction de chacun, sans toutefois qu'il y ait renonciation à recours ultérieur.

4. Tout à fait d'accord. Les déclarations de copropriété ont déjà des prévisions obligeant les copropriétaires à détenir les garanties d'assurance adéquates pour couvrir leurs biens-meubles, les améliorations locatives et leur responsabilité personnelle.

Il est important d'introduire une obligation analogue pour le locataire du copropriétaire non occupant.

5. Selon l'article 2470 C.c.Q., l'assuré (le syndicat) doit déclarer à l'assureur tout sinistre de nature à mettre en jeu la garantie dès qu'il en a eu connaissance. Le syndicat a une obligation de déclarer mais n'a pas l'obligation de réclamer.

Pour bien comprendre l'application de la précision «sauf lorsqu'uniquement les améliorations locatives d'un copropriétaire sont touchées», il est très important de prendre en considération les implications de la définition d'une «unité de référence» puisque la Loi prévoit introduire l'obligation de l'assureur du syndicat de couvrir les unités dans leur état actuel (l'état actuel inclurait les améliorations locatives).

6. Cela existe déjà dans les contrats d'assurance, soit:

Subrogation (Article 2474 C.c.Q.) - Libellé d'assurance: Dispositions additionnelles applicables aux immeubles en copropriété.

Sauf en cas d'actes criminels ou intentionnels ou de choc d'un véhicule, l'assureur renonce à ses droits de recours contre:

- *l'association condominiale, ses administrateurs, ses gestionnaires immobiliers, ses agents et ses préposés;*
- *tout copropriétaire et, pourvu qu'ils vivent sous le même toit que lui, son conjoint, tout parent de l'un ou de l'autre, ainsi que toute personne de moins de 21 ans sous la garde du copropriétaire ou de son conjoint, étant précisé que sont considérés comme conjoints les personnes de sexe opposé ou de même sexe qui cohabitent maritalement et sans interruption depuis trois ans (ou depuis un an s'ils ont donné naissance ou adopté un enfant);*

Aucun entrepreneur ne saurait bénéficier de la présente renonciation.

Je recommande la conservation de cette clause relative aux entrepreneurs.

Il est à noter que la clause citée ci-dessus n'englobe pas la renonciation à la subrogation entre les assureurs. Cependant, il faut savoir que certains assureurs, membres du BAC, ont renoncé à leur droit de subrogation entre eux par la signature de l'article 3 de la convention.

Afin de simplifier et harmoniser le règlement des sinistres, il faudrait que tous les assureurs soient signataires de la convention (Règlement de sinistres en copropriété).

CONCLUSION

Ce mémoire a été préparé avec professionnalisme et dans l'intérêt de la collectivité des syndicats de copropriété.

Merci de nous avoir permis de participer à cette consultation. Nous sommes confiants que vous apporterez la plus grande importance aux recommandations et commentaires qui y sont notés.

Il est primordial et dans l'intérêt de tous les syndicats de copropriété de continuer à responsabiliser chaque copropriétaire et à mettre l'emphase sur l'importance de la prévention.

Bien à vous,

Robert Drouin, C.d'A.Ass., F.P.A.A.
Président
Assurances Robert Drouin inc.

Le 26 août 2017

Robert Drouin, C.d'A.Ass., F.P.A.A.
Assurances Robert Drouin inc.
136 chemin Priest
Sutton (Québec) J0E 2K0
Canada

Courriel: robertdrouin1111@sympatico.ca

Tél: 514-978-2807