

Consultation sur les règles encadrant l'assurance des copropriétés Un pas dans la bonne direction, mais une refonte en profondeur demeure nécessaire

Montréal, le 29 août 2017 – La Chambre de l'assurance de dommages (ChAD) a déposé aujourd'hui son [mémoire en réponse à la consultation relative aux règles encadrant l'assurance des copropriétés au Québec](#), lancée par le ministère des Finances le 14 juillet dernier. En tant qu'organisme qui assure la protection du public en matière d'assurance de dommages et d'expertise en règlement de sinistres, la ChAD salue la volonté d'actualiser les règles entourant l'assurance de copropriété. « Les agents et les courtiers en assurance de dommages, ainsi que les experts en sinistres encadrés par la ChAD doivent pouvoir compter sur des règles claires en matière de copropriété afin de remplir leurs obligations déontologiques adéquatement » a déclaré Maya Raic, présidente-directrice générale de la ChAD. Ultimement, ceci bénéficiera tout autant aux copropriétaires qu'aux syndicats de copropriété.

Des modifications nécessaires et porteuses

Le rôle des professionnels du secteur de l'assurance est d'autant plus important qu'ils interviennent dans un contexte particulièrement complexe. À travers les différents efforts de sensibilisation et d'information auxquels la ChAD a pris part au fil des ans, elle a pu constater un manque de compréhension au regard des obligations d'assurance et de la mécanique entre le contrat des copropriétaires et celui du syndicat. « Plusieurs copropriétaires et administrateurs de syndicat, souvent bénévoles, ne comprennent pas nécessairement les besoins et les obligations d'assurance qui leur incombent. Il est donc important que les professionnels en assurance de dommages conseillent et informent leurs clients *de façon claire* » a aussi rappelé Maya Raic.

La ChAD appuie ainsi la majorité des propositions soumises par le ministère dans son document consultatif, dans la mesure où elles permettraient une clarification du rôle et des obligations des différentes parties. Selon la PDG de l'organisme : « La mise en place d'une liste de risques usuels, qui comprendrait les dégâts d'eau, et l'utilisation de l'expression *coûts de reconstruction* au lieu de *valeur à neuf*, par exemple, permettrait de clarifier les obligations du syndicat de copropriété en matière d'assurance telles que définies par le *Code civil du Québec*. » Par ailleurs, la ChAD appuie également les propositions de rendre obligatoires l'évaluation périodique du bâtiment et l'assurance responsabilité des administrateurs du syndicat de copropriété de même que celle des copropriétaires.

Un pas supplémentaire est requis

La ChAD recommande toutefois que des changements profonds soient apportés pour une plus grande clarté et uniformité, en s'inspirant notamment des changements effectués par l'Ontario à ses propres règles relatives à la copropriété, par exemple en ce qui concerne la franchise *raisonnable*.

La ChAD aurait d'ailleurs souhaité que les modifications législatives envisagées se penchent également sur le processus de règlement des sinistres en copropriété afin d'uniformiser les règles de traitement de réclamation avec l'ensemble des intervenants. « Il serait souhaitable de clarifier le *qui paie quoi* et *qui gère quoi* dans le cadre des sinistres, car le flou de certaines situations peut entraîner des tensions entre copropriétaires ou causer des préjudices aux copropriétaires lorsque les syndicats n'assument pas pleinement leurs obligations lors d'un sinistre » poursuit Maya Raic.

La copropriété présente de nombreux défis dont plusieurs, bien que non spécifiques au domaine de l'assurance, peuvent avoir un impact pour les professionnels encadrés par la ChAD et la protection du public. À plusieurs reprises au cours des dernières années, la ChAD a formulé des constats et des recommandations eu égard à la législation en matière de copropriété. En juin dernier, à la demande de la ministre de la Justice, la ChAD lui a d'ailleurs fait parvenir le fruit de ses réflexions, tout comme elle le fait aujourd'hui dans le cadre de cette consultation. « Nous sommes heureux de voir que plusieurs ministères travaillent activement à la modernisation de la législation entourant la copropriété. Nous croyons que cette réflexion collective impliquant les différents acteurs permettra d'assurer une meilleure protection du public » conclut Maya Raic.

[Pour lire l'intégralité du mémoire de la ChAD.](#)

À propos de la Chambre de l'assurance de dommages

La Chambre de l'assurance de dommages a pour mission d'assurer la protection du public en matière d'assurance de dommages et d'expertise en règlement de sinistres. Elle veille à la formation continue obligatoire de plus de 15 000 agents et courtiers en assurance de dommages, ainsi que d'experts en sinistre. Elle encadre de façon préventive et discipline la pratique professionnelle des individus œuvrant dans ces domaines. La ChAD met par ailleurs à la disposition des professionnels des outils pratiques et des articles-conseils à propos de l'assurance des copropriétés, disponibles dans la [section Copropriété](#) à [chad.ca](#).

— 30 —

Source :

Joëlle Calce-Lafrenière
Directrice des communications
Chambre de l'assurance de dommages

Renseignements :

Mylène Demers
Conseillère, CASACOM
514 286-2145 poste 232
mdemers@casacom.ca