

Consultation relative à l'assurance des copropriétés Commentaires de la ChAD pour aider les professionnels et pour mieux protéger le public

Montréal, le 2 novembre 2018 – La Chambre de l'assurance de dommage (ChAD) – à titre d'organisme dont l'unique mission est de protéger le public en veillant à la formation continue obligatoire et à la déontologie des agents, des courtiers et des experts en sinistre – a soumis ses commentaires au ministère des Finances en regard de la consultation préalable à la proposition de règlements relatifs à l'assurance des copropriétés.

« Franchises déraisonnables, montant exigé au fonds d'auto-assurance, protections liées aux risques usuels, complexité du processus de règlement de sinistres : les enjeux soulevés dans la consultation ayant un impact sur les syndicats de copropriété et sur les copropriétaires sont nombreux et importants », indique M^e Jannick Desforges, présidente-directrice générale par intérim de la ChAD. Considérant la croissance de ce mode d'habitation au Québec, la ChAD souligne la nécessité d'établir rapidement des règles claires.

« Si les professionnels peuvent compter sur des règles explicites en matière d'assurance de copropriété, on pourra éviter plusieurs situations indésirables. C'est d'ailleurs le devoir du professionnel de conseiller les assurés afin de leur offrir des protections adéquates », ajoute M^e Desforges. Outre les questions incluses dans la consultation, la ChAD rappelle aussi la nécessité de simplifier le processus de gestion des sinistres; un besoin considérable qui gagnerait à être abordé dans le futur cadre réglementaire.

Résumé des commentaires de la ChAD

Q1 Montant minimal de l'assurance responsabilité : Est-ce que le montant minimal de 1 M\$ habituellement offert s'est avéré suffisant à ce jour? Une analyse à ce sujet permettrait de prendre une décision éclairée quant au montant minimal à déterminer. Si un montant plus élevé devait être imposé, il faut s'assurer que cela ne rendrait pas le coût de la protection prohibitif. Cette assurance devrait aussi être obligatoire même si les copropriétaires n'occupent plus l'unité ou la louent.

Q2 Contribution minimale au fonds d'auto-assurance : Il faut une règle qui repose sur des facteurs simples et objectifs afin de permettre à tous de l'appliquer facilement. La ChAD propose que ce fonds contienne au moins deux fois le montant de la franchise prévue au contrat du « syndicat » et que les copropriétaires aient deux ans pour renflouer ce fonds dès qu'il diminue sous ce seuil.

Q3 Évaluateur du montant de reconstruction : L'évaluateur désigné doit être formé et encadré par un ordre professionnel, détenir une assurance responsabilité professionnelle pour cet acte et être indépendant de l'assureur, du syndicat ou du gestionnaire de la copropriété.

Q4 Franchise déraisonnable : Les critères pour déterminer la franchise doivent tenir compte du nombre d'unités et être simple à établir (p. ex. ne pas dépasser un faible pourcentage du coût de reconstruction). Ceux-ci doivent être déterminés dès maintenant afin d'éviter des situations indésirables mettant en jeu la protection du public.

Q5 Risques couverts de plein droit : La ChAD considère les risques liés à l'écoulement des eaux comme des risques usuels. Une liste de ces risques permettra de préciser les obligations du syndicat de copropriété. D'autre part, la ChAD trouve préoccupant le fait que des assureurs puissent les exclure.

Q6 Critères d'une perte importante : Il serait important que tout règlement établissant les critères pour qualifier une perte « d'importante » soit arrimé et uniformisé avec les règlements municipaux et de zonage qui s'appliquent, et ce, immédiatement pour éviter que le patrimoine des copropriétaires soit amoindri.

Autres questions soulevées par la ChAD : Quel ministère sera responsable de l'application de ces dispositions? Quelles mesures sont implantées pour simplifier la gestion des sinistres?

Enfin, la ChAD collaborera activement à la mise en application de cette nouvelle réglementation auprès des professionnels qu'elle encadre. Elle souligne également qu'il serait opportun que l'ensemble des intervenants (consommateurs, assureurs et professionnels de l'assurance) soient adéquatement sensibilisés aux dispositions prévues et en comprennent tous les détails de leur rôle en vue de faciliter sa mise en œuvre.

Rappelons que le projet de loi n° 141¹, adopté le 13 juin 2018, a modifié certaines dispositions du *Code civil du Québec* afin de mettre à jour le droit applicable en matière de la copropriété et dont l'entrée en vigueur de certains articles est tributaire de l'adoption de règlements par le gouvernement.

Pour en savoir davantage, [lire l'intégralité du mémoire](#).

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 et à la déontologie 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.

— 30 —

Renseignements pour les médias :

Lisane Blanchard, Chambre de l'assurance de dommages
514-842-2591 poste 704, lblanchard@chad.qc.ca

¹ *Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières.*