

CHAMBRE
DE L'ASSURANCE
DE DOMMAGES

SOMMAIRE : COMITÉ SPÉCIAL
ASSURANCE DE LA COPROPRIÉTÉ



CHAMBRE DE
L'ASSURANCE
DE DOMMAGES



TABLE DES MATIÈRES

Présentation	3
Méthodologie	3
Aperçu de certaines problématiques relevées.....	4
Conclusion	6

Chambre de l'assurance de dommages

999, boul. de Maisonneuve Ouest, bureau 1200

Montréal (Québec) H3A 3L4

Tél. : 514 842-2591 ou 1 800 361-7288

Télec. : 514 842-3138

info@chad.qc.ca

chad.ca

PRÉSENTATION

La Chambre de l'assurance de dommages souhaitait obtenir une vision des problématiques qui entourent l'assurance de la copropriété.

Le conseil d'administration de la ChAD a donc décidé de créer, en 2012, un comité spécial composé de membres provenant de différents secteurs de l'industrie : courtage, règlement de sinistres et assureurs à courtage et direct.

Le mandat de ce comité était d'identifier, de façon générale, des problématiques qui entourent l'assurance de la copropriété afin d'identifier des pistes de solutions permettant de supporter les membres de la ChAD au niveau de la distribution des produits d'assurance et au niveau du règlement des sinistres.

Le présent sommaire liste quelques problématiques, mises en lumière par le comité, que rencontrent différents publics en assurance de copropriété.

MÉTHODOLOGIE

Les membres du Comité spécial sur l'assurance des copropriétés proviennent du domaine du courtage, du règlement des sinistres et d'assureurs à courtage et direct :

- M^e Maurice Lefrançois, LL.B., PAA, agent en assurance de dommages des particuliers et président du comité
- Serge Déry, C.d'A.A., courtier en assurance de dommages
- Francis Rhéaume, courtier en assurance de dommages
- Michèle Malo, FPAA, expert en règlement de sinistres
- François Veillette, BAA, PAA, expert en règlement de sinistres
- Carolyn I. Vieira, C.d'A.Ass., FPAA, C.R.M., directrice du Service de l'inspection de la ChAD et responsable du Comité.

M^e Marie-Pierre Grignon, Michel Henri du BAC ainsi que Pierre David, expert en règlement de sinistres indépendant, ont participé ponctuellement aux travaux du Comité.

Le Comité s'est rencontré à 7 occasions depuis juin 2012. Durant ces rencontres, trois principaux aspects ont été analysés :

- les problématiques en lien avec la distribution de l'assurance;
- les problématiques particulières et générales à ce type d'assurance;
- les problématiques en lien avec le règlement des sinistres.

APERÇU DE CERTAINES PROBLÉMATIQUES RELEVÉES

1. Industrie

Compréhension insuffisante de certains documents, ou de l'utilité de ceux-ci, pour la distribution d'assurance de dommages, tels que :

- déclaration ou convention de copropriété,
- états financiers,
- règlements généraux,
- procès-verbaux des réunions du C.A. de la copropriété,
- carnet d'entretien de l'immeuble,
- plans et certificats de localisation,
- rapport d'évaluation professionnelle ou d'inspection du bâtiment,
- fonds de prévoyance, etc.

Certains documents (états financiers, règlements généraux, procès-verbaux des assemblées annuelles, plans, registres d'entretien ou rénovation, certificat de localisation, etc.) **sont difficiles à obtenir, mais fort utiles** (il demeure la responsabilité du syndicat de les produire).

L'émergence des nouveaux types de copropriété (location d'unité à condos, gestion hôtelière des condos-hôtels, copropriétés avec des espaces commerciaux, etc.) nécessite une mise à jour des connaissances. Leurs particularités ont des **implications** lors de la souscription et de la gestion des réclamations, par exemple au niveau de la subrogation.

2. Impacts législatifs

L'obligation légale d'assurer la **valeur à neuf du bâtiment** : les représentants en assurance doivent se rappeler qu'il s'agit d'une obligation légale et il est sage de recommander au syndicat de copropriété de procéder à **des évaluations professionnelles, aux fins d'établissement du montant d'assurance**, aux 3 ou 5 ans (garder à l'esprit qu'un évaluateur agréé est couvert par une assurance responsabilité professionnelle).

La loi 122 du nouveau Code de sécurité du bâtiment aura un impact sur tous les immeubles de 5 étages et plus assujettis à la réglementation de la Régie du bâtiment ainsi qu'à l'égard des municipalités qui auront adopté le Code de sécurité (entrée en vigueur le 18 mars 2013). Il importe d'**assurer une vigie sur les impacts que pourrait avoir cette nouvelle loi sur l'industrie de l'assurance de dommages.**

3. Consommateurs

Les acquéreurs ne sont pas toujours au fait des **obligations que sous-tend la copropriété**, et ce, même après avoir notarié l'acquisition. Peu d'information est disponible sur les produits d'assurance et leurs portées.

Les administrateurs de syndicats, souvent bénévoles, **n'ont pas un niveau élevé de compréhension** des besoins d'assurance du syndicat ou des obligations qui leur incombent.

Les fonds de prévoyance sont souvent inadéquats car la base minimale d'établissement du montant est insuffisante. Les montants ne sont pas en lien avec la réalité; il importe donc, lors de l'établissement du fonds, de tenir compte de plusieurs facteurs, comme l'entretien, l'âge et la durée de vie des matériaux.

Certains syndicats, afin de couper dans les dépenses, ne disposent **pas de plan de prévention des sinistres** ou sont **négligents quant à l'entretien de la copropriété**. Ils confient la maintenance à des copropriétaires plutôt qu'à des entreprises qualifiées, ce qui peut engager la responsabilité des administrateurs.

4. Gestion des sinistres

Bien que le syndicat ait l'obligation de déclarer les sinistres à l'assureur, certains ne le font pas - provoquant du coup une aggravation de sinistre et, par voie de conséquence, une augmentation potentielle des dommages.

Fiduciaire : Mauvaise compréhension du rôle ou de la nomination d'un fiduciaire (quand, ou à quel moment, doit-on en nommer un ?), du paiement des frais, du versement des indemnités, de la répartition de l'indemnité aux sinistrés.

Il semble y avoir confusion sur le mode d'application de la règle de **subrogation**. Certains experts peuvent même avoir de la difficulté à expliquer quand et comment s'exerce ce recours.

CONCLUSION

L'accès à l'information semble être une problématique majeure tant pour les consommateurs que pour les acteurs de l'industrie ou les membres de la ChAD.

De ce manque d'accès à l'information découlent d'autres problématiques telles qu'un manque de compréhension ou une connaissance imparfaite de l'assurance de copropriété, la distinction entre l'assurance du copropriétaire et celle de la copropriété, l'existence et l'utilité de certains documents, les obligations légales. Les lacunes relevées quant au règlement des sinistres découlent souvent de déficiences au niveau de la distribution du produit d'assurance.

Quelques exemples d'actions à mener

S'appuyant sur ces constats, le Comité a émis des recommandations sur les actions à mener qui visent plusieurs services de la ChAD. Ces actions, priorisant l'accès à l'information, tant auprès de ses membres que des consommateurs, reposent entre autres sur :

- Centraliser l'information disponible pour les membres et les consommateurs en mettant en place une section dédiée à la copropriété sur le site Internet de la ChAD.
- Répertoire, rédiger et diffuser des articles et des outils pour l'industrie et les consommateurs, traitant notamment de :
 - o la déclaration de copropriété et les autres documents utiles,
 - o la distinction entre l'assurance des copropriétaires et celle de la copropriété, ,
 - o l'obligation légale d'assurer un bâtiment à sa pleine valeur de reconstruction, etc.
- En partenariat avec les organismes de formations et les formateurs, revoir l'offre de formation afin que certaines problématiques soient étudiées et que l'offre réponde aux différents niveaux de compréhension et de connaissance des membres.

Les prochaines étapes

Dans les mois à venir, la ChAD se réunira pour analyser la faisabilité de certaines actions et établir les partenariats éventuels, l'échéancier et les coûts afin de développer, à plusieurs niveaux, les interventions qui permettront à tous de mieux comprendre et connaître l'assurance de la copropriété.

Suivez l'évolution de ce dossier via le site ChAD.ca.



CHAMBRE DE
L'ASSURANCE
DE DOMMAGES