

**UNE PREMIÈRE DANS L'INDUSTRIE DE L'ASSURANCE DES COPROPRIÉTÉS AU QUÉBEC :
UN GROUPE D'EXPERTS SOUMET SES RECOMMANDATIONS DANS UN MÉMOIRE**

Montréal, le ... septembre 2017. Lors de la consultation publique relative aux règles encadrant l'assurance des copropriétés, proposées par le *ministère des Finances du Québec*, le *Groupe de réflexion expert en copropriétés* (GREC) a déposé un mémoire répondant à chacune des modifications du ministère, en espérant contribuer de manière constructive à l'amélioration des pratiques en assurance pour ce genre d'immeuble.

« Pour l'occasion, nous avons créé un collectif de travail composé de cinq experts, des acteurs de changement au sein même de leur entreprise. Nos observations et nos recommandations englobaient les éléments importants de l'assurance de la copropriété : l'évaluation de sa valeur, la gestion de parcs immobiliers, celle du risque et de l'entretien et, finalement, en matière de solutions préventives », a expliqué le *Groupe de réflexion expert en copropriétés*.

Les objectifs du GREC étaient de convaincre les gouvernements, les assureurs, les gestionnaires et les syndicats que des solutions gagnantes, adaptées au 21^e siècle, étaient à leur portée pour remédier aux problèmes actuels de l'assurance de la copropriété, à propos des risques ou des sinistres. Bref, il s'agit de responsabiliser davantage les administrateurs et les conseils d'administration des syndicats en leur proposant des outils quant à leurs obligations envers les copropriétaires, tout en protégeant leur copropriété.

De plus, il était important de clarifier l'ensemble des définitions, pour éviter toute confusion et différentes interprétations. Entre autres, le groupe a proposé de remplacer l'expression *valeur à neuf*, par *coût de reconstruction*, un terme employé déjà par les évaluateurs agréés. Les recherches prouvent que le coût de reconstruction est toujours plus élevé que la valeur de remplacement. Aussi, de substituer le terme *en cas de perte totale*, par *en cas de sinistre*. Ceci s'appliquerait à tous les sinistres et les frais de démolition et de supervision seraient alors couverts.

D'obliger l'assureur de protéger ses clients contre les vrais risques, plutôt que d'offrir des garanties additionnelles. De tenir compte de l'historique du sinistre et des mesures de prévention déjà en place, mais aussi de la localisation de la copropriété : zones inondables ou à forte turbulence, taux de criminalité, comportements du gestionnaire et du conseil d'administration. L'obligation pour les copropriétaires de fournir un registre détaillé et uniformisé des améliorations apportées aux unités, au fil du temps,

pour l'ensemble des parties prenantes : gestionnaires, syndicats, agents immobiliers, acheteurs, etc.

De remplacer le vocable *au premier risque*, par *de premières lignes* et de spécifier que le contrat du syndicat a préséance sur celui du copropriétaire. D'établir un minimum de protection obligatoire en responsabilité civile et d'empêcher les assureurs de tirer profit de cette obligation en gonflant les primes. Ces derniers auraient avantage à établir des conditions de renouvellement mieux encadrées, pour appuyer les syndicats dans la réduction de risques. Faire la distinction entre *fonds de prévoyance* et *fonds d'imprévus pour franchise*.

Aussi pertinentes les unes que les autres, une dizaine d'autres recommandations et de clarifications ont été soumises par le GREC. « *En nous penchant collectivement sur les modifications proposées par le ministère, nous avons eu l'occasion de clarifier la loi, en ayant pour but de mieux encadrer la réglementation en regard à l'assurance des copropriétés* », a conclu le *Groupe de réflexion expert en copropriétés*.

Une première dans l'industrie de l'assurance ! Bien plus, les experts sont à concocter une offre commune et exclusive qui couvrirait les risques importants.

Le GREC était composé de : Anne Martel, coprésidente de *Martel & Martel assurance commerciale et collective*, René DesChênes, président du RD3C, Mathieu Lachaine, PDG et fondateur d'*UBIOS*, Robert Plante, président de *SPE Valeur assurable* et de Pierre Gourde, directeur des communications chez *UBIOS*.

- 30 -

SOURCES :

Yvette Biondi, B.A.
Relationniste et rédactrice agréée
YVETTE BIONDI COMMUNICATIONS
169, chemin Andover
Beaconsfield (Québec) H9W 2Z6

Téléphone : 514.783.0914
Télécopieur 514.783.0915
Yvette.biondi.com@videotron.ca

Pierre Bernard Dow-Blanchet
Stratège indépendant

Téléphone : 514.817.5547
pbdowblanchet@gmail.com