



PAR COURRIEL

L'Île-des-Sœurs, le 2 novembre 2018

Ministère des Finances du Québec  
12, rue Saint-Louis  
Québec (Québec) G1R 5L3  
[consultationsassurances@finances.gouv.qc.ca](mailto:consultationsassurances@finances.gouv.qc.ca)

**Objet : Consultation préalable à la proposition d'un règlement relatif à l'assurance des copropriétés**

Madame,  
Monsieur,

Nous vous remercions de votre initiative d'inviter les diverses parties prenantes à se prononcer relativement à l'élaboration des règlements dans le domaine de l'assurance des copropriétés au Québec, à la suite des dispositions introduites par le projet de loi 141.

La Fédération des chambres immobilières du Québec (la « FCIQ »), qui participe au Groupe de travail sur les modalités relatives à la mise en place d'études de fonds de prévoyance des copropriétés, représente quelque 13 000 courtiers immobiliers de la province regroupés en 11 chambres immobilières. En 2018, un nombre record de plus de 20 000 transactions de copropriétés auront été conclues au Québec par l'intermédiaire de courtiers immobiliers, ce qui en fait des acteurs de premier plan dans le domaine.

La FCIQ souhaite ici vous faire part de ses commentaires à l'égard des six questions soulevées dans le document de consultation publié le 7 septembre dernier.



Fédération des chambres immobilières du Québec

600, chemin du Golf  
Île-des-Sœurs (Québec)  
H3E 1A8

Téléphone : 514-762-0212  
Sans frais : 1-866-882-0212  
Télécopieur : 514-762-0365

[www.fciq.ca](http://www.fciq.ca)  
Courriel : [info@fcig.ca](mailto:info@fcig.ca)



### 1) Montant obligatoire minimal de l'assurance responsabilité envers les tiers

Les ensembles de copropriétés étant le plus souvent situés dans des zones fortement densifiées, les dommages causés à des tiers peuvent s'avérer élevés en raison de la proximité et de la valeur des immeubles voisins. Ainsi, nous sommes d'avis que le montant minimal obligatoire d'assurance responsabilité envers les tiers de 1 000 000 \$ est insuffisant et qu'un montant de 2 000 000 \$ pour chaque copropriétaire serait plus approprié, surtout qu'il n'entraînerait qu'une charge financière supplémentaire marginale.

### 2) Modalités à établir pour la contribution minimale des copropriétaires au fonds d'auto-assurance

Nous proposons que les syndicats de copropriété aient l'obligation de constituer un fonds d'auto-assurance d'un montant équivalent à la franchise la plus élevée.

Afin que cela ne leur impose pas un fardeau financier trop important, les copropriétaires disposeraient d'un délai de trois ans pour accumuler la somme requise. Les cotisations seraient établies en fonction de la quote-part de chaque copropriétaire et acquittées par versements égaux périodiques.

### 3) Ordres professionnels désignés pour faire l'évaluation du montant nécessaire à la reconstruction de l'immeuble

Nous sommes d'avis que l'évaluation du montant nécessaire à la reconstruction de l'immeuble ne doit pas être un champ de pratique réservé aux membres de l'Ordre des évaluateurs agréés.

D'autres groupes de professionnels, tels que les membres de l'Institut canadien des évaluateurs, les architectes, les ingénieurs ou les technologues professionnels pourraient être désignés pour ce faire, pour autant que l'expertise de ce groupe soit reconnue en la matière, que ses membres soient encadrés par un ordre professionnel et qu'ils détiennent des assurances responsabilité professionnelle couvrant erreurs et omissions.

De plus, pour les petits ensembles de copropriétés, puisqu'il serait onéreux d'imposer l'embauche d'un de ces professionnels, nous sommes ouverts à l'idée d'autoriser des gestionnaires accrédités par l'Ordre des administrateurs agréés à faire de telles évaluations.

Un autre scénario possible pour les petites copropriétés serait de laisser les assureurs évaluer eux-mêmes la valeur de reconstruction au moment de présenter leurs soumissions. Du même coup, cela exclurait forcément tout désaccord possible avec l'assureur en ce qui a trait à la valeur de reconstruction de l'immeuble.

**4) Détermination des critères, éventuellement modulés par catégories de bâtiments, selon lesquels une franchise serait considérée comme déraisonnable**

L'apparition de franchises excessives étant l'une des raisons qui ont amené le gouvernement à réformer l'assurance des copropriétés, nous sommes d'avis qu'il lui faudra statuer assez rapidement sur ce que représente une franchise déraisonnable. Les copropriétaires pourront ainsi connaître les charges financières auxquelles ils devront faire face; cette information importe également au futur acheteur, dans le cas d'une revente.

Une franchise déraisonnable devrait être déterminée selon un pourcentage des coûts de reconstruction de l'immeuble, pourcentage qui pourrait être modulé par catégorie d'immeubles<sup>1</sup>.

**5) Risques devant être couverts de plein droit par le contrat d'assurance du syndicat**

Nous croyons que les risques devant être couverts de plein droit par le contrat d'assurance du syndicat de copropriétaires, autres que le vol et l'incendie, devraient également inclure l'inondation. Ce type de sinistre est de plus en plus fréquent, et les dommages qu'il occasionne peuvent parfois être considérables.

L'assurance des autres risques peut quant à elle demeurer un choix des assureurs, pour autant que l'information sur les couvertures et les exclusions soit la plus claire possible dans les contrats.

**6) Détermination des critères permettant de qualifier une perte comme importante**

Le critère pour qualifier une perte d'« importante » devrait découler d'un certain pourcentage des coûts de reconstruction de l'immeuble.

Toutefois, nous croyons que le gouvernement devrait attendre que le marché se stabilise avant d'établir un règlement à cet effet.

---

<sup>1</sup> Il existe des réalités bien différentes selon la taille des ensembles de copropriétés, notamment en fonction des structures, du type de gestion, du carnet d'entretien et des dommages potentiels lors de sinistres, pour ne nommer que celles-là. Il convient de créer à tout le moins deux catégories : celle des petits immeubles (12 unités et moins) et celle des grands immeubles, souvent en béton avec des ascenseurs et parfois des garages souterrains.



En terminant, nous espérons vivement que votre gouvernement étudie et mette en œuvre une réforme globale du droit de la copropriété. Le milieu de la copropriété est depuis longtemps aux prises avec plusieurs problématiques liées à une réglementation déficiente, notamment en matière de fonds de prévoyance. Aussi, dans l'optique où des consultations publiques seraient menées, nous serions heureux d'y participer en partageant notre expertise afin de nourrir la réflexion.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à la présente et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

Patrick Juanéda  
Président, Fédération des chambres immobilières du Québec



Fédération des chambres immobilières du Québec

600, chemin du Golf  
Île-des-Soeurs (Québec)  
H3E 1A8

Téléphone : 514-762-0212  
Sans frais : 1-866-882-0212  
Télécopieur : 514-762-0365

[www.fciq.ca](http://www.fciq.ca)  
Courriel : [info@fcig.ca](mailto:info@fcig.ca)

