

LE MAGAZINE DES
PROFESSIONNELS
MEMBRES DE
LA CHAMBRE
DE L'ASSURANCE
DE DOMMAGES

la ChAD PRESSE

VOL. 13, N° 3 // MAI | JUIN 2012

LE PATRIMOINE DES COPROPRIÉTAIRES EST-IL EN DANGER?

GOUVERNANCE

**ÉLECTIONS À LA ChAD :
REGARD SUR LES CANDIDATS**

Acte de subrogation

**DES OUTILS POUR SOUTENIR
LES EXPERTS EN SINISTRE**

**Protection des renseignements personnels
RESPECTEZ-VOUS LA LOI ?**



CHAMBRE DE
L'ASSURANCE
DE DOMMAGES

chad.ca

Les enjeux de la copropriété

LE PATRIMOINE DES COPROPRIÉTAIRES EST-IL EN DANGER?

Une disposition du *Code civil du Québec* impose aux syndicats de copropriété de souscrire une assurance couvrant la totalité de l'immeuble pour sa valeur à neuf et la responsabilité civile. Agents et courtiers sont-ils en mesure de bien les conseiller ?

Pionnier dans le domaine de la copropriété divisée au Québec, M^e Yves Joli-Coeur est catégorique : le patrimoine des copropriétaires est en danger parce que les immeubles sont trop souvent mal assurés. L'article 1073 du *Code civil du Québec* est pourtant clair. Le syndicat a l'obligation de souscrire une assurance contre les risques usuels tels le vol et l'incendie. Cette assurance doit couvrir la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie. De plus, le montant de l'assurance souscrite doit correspondre à la valeur à neuf de l'immeuble. « Le syndicat devrait retenir les services d'un évaluateur agréé pour déterminer la valeur de reconstruction, mais ce n'est pas toujours le cas, déplore M^e Joli-Coeur. Cette évaluation semble être faite de façon aléatoire. Ce n'est pas à l'avantage des assurés. »

Lire la déclaration de copropriété

Les lacunes en matière d'assurance de copropriété étonnent quand on sait que le *Code de déontologie des représentants en assurance de dommages* oblige les agents et les courtiers à conseiller consciencieusement leurs clients. La copropriété est un marché qui offre des possibilités inouïes à qui se donne la peine d'en maîtriser les subtilités. « Lorsqu'on en fait beaucoup, on devient bon, c'est aussi simple que ça ! Lire des déclarations de copropriété peut prendre deux heures au début mais, à la longue, une heure devrait suffire, parce que certaines dispositions se répètent. »

L'avocat insiste sur le verbe « lire ». Il ne s'agit pas de donner une opinion juridique, mais de prendre connaissance du contenu de la déclaration. « Si vous ne la lisez pas, comment pouvez-vous assurer l'immeuble ? Il pourrait y avoir des dispositions prévoyant des obligations d'assurance de la part du syndicat. Un immeuble peut être assujéti à deux déclarations et être de ce fait administré par deux conseils d'administration. Quelqu'un de consciencieux, qui travaille avec les consommateurs, devrait vérifier si les dispositions obligatoires dans la déclaration sont couvertes, ou indiquer qu'il n'est pas en mesure d'offrir l'assurance nécessaire. Autrement, il manque à son devoir de conseil. »

Conseiller en matière d'assurance responsabilité civile

Le représentant qui connaît bien le marché de la copropriété recommandera au syndicat qui le consulte de retenir les services d'un évaluateur agréé et de faire réévaluer l'immeuble aux trois à cinq ans en moyenne. Il expliquera aux administrateurs qu'il s'agit non pas d'une dépense, mais d'un investissement. Les conséquences dramatiques d'une mauvaise évaluation se feront sentir le jour où surviendra un sinistre, mais il sera alors trop tard. Il ne faut pas oublier que les administrateurs de copropriété n'ont généralement reçu aucune formation sur ces questions. C'est pourquoi M^e Joli-Coeur insiste sur la nécessité, pour les représentants en assurance de dommages, d'accompagner et de conseiller les administrateurs.

Par ailleurs, en vertu de l'article 1039 du *Code civil du Québec*, le syndicat a l'obligation d'assurer la conservation de l'immeuble, c'est-à-dire de réparer les vices et d'entretenir les parties communes. S'il ne le fait pas, sa responsabilité civile peut être engagée à l'égard de tiers – des gens qui pourraient subir des dommages – et des copropriétaires eux-mêmes. Ce qui explique que le syndicat a l'obligation, en vertu de l'article 1073 du code, de souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers. Distincte, mais tout aussi importante, l'assurance responsabilité des administrateurs devrait aussi être proposée. « Bien que non obligatoire légalement, l'assurance responsabilité civile de chacun des administrateurs est fréquemment imposée par la déclaration de copropriété, précise M^e Joli-Coeur. » S'il n'en tenait qu'à l'avocat, cette assurance serait obligatoire pour les administrateurs, les copropriétaires et les locataires.

Des pistes de réflexion

Lors de la *Journée de l'assurance de dommages* le 15 mars dernier, M^e Joli-Coeur a proposé quelques pistes de réflexion. Il souhaite, par exemple, que l'industrie se penche sur les réels besoins des copropriétaires et adapte ses produits en conséquence. Pourquoi certaines assurances de copropriété font-elles référence à un arrêt de production, à la contrefaçon ou à des revenus d'entreprise ? « Les copropriétaires paient pour des protections à l'égard de risques qui n'ont aucune chance de survenir. »

Formateur accrédité par la ChAD, M^e Joli-Coeur donne aux professionnels de l'assurance de dommages une formation d'une journée entière octroyant des unités de formation. Voilà une chance de mieux connaître l'assurance en copropriété et d'en éviter les embûches. Renseignements et inscription : **514 287-7277 poste 241, h.joli-coeur@djlegal.com**

À l'inverse, de nombreux syndicats sont insuffisamment assurés, voire pas du tout. L'avocat donne l'exemple d'une copropriété par phases dont l'aire de stationnement n'avait jamais été assurée, ce qu'on a découvert lorsque quelqu'un s'est blessé. Un représentant avait-il signalé cette anomalie aux administrateurs? Il s'étonne aussi de voir, dans des annonces d'unités à vendre, la mention « aucuns frais de condo ». C'est dire que l'immeuble n'est pas assuré par le syndicat. Serait-ce qu'en assurant le copropriétaire pour son unité, le représentant en assurance de dommages n'a pas attiré l'attention de son client sur ce grave manquement au *Code civil du Québec*?

Enfin, l'avocat rêve du jour où les formulaires d'assurance de syndicat de copropriété seront uniformes. En assemblée, les copropriétaires demandent à leurs administrateurs de magasiner, mais rares sont ceux qui sont en mesure de comparer les différentes polices telles qu'elles sont actuellement libellées. Une police standardisée faciliterait cette démarche, estime-t-il, tout en reconnaissant que le Bureau d'assurance du Canada a fait un travail assez intéressant, que certains assureurs ont d'ailleurs repris.

Actions à la ChAD

La distribution en assurance de copropriété et l'expertise en règlement de sinistres pour ce type de produit préoccupent la ChAD. Le conseil d'administration a donc créé un comité ad hoc de réflexion pour identifier certaines problématiques liées à la copropriété. Les outils pratiques ou les activités de formation qui résulteront de cet exercice aideront les membres en leur permettant de mieux maîtriser les différents produits reliés à ce domaine particulier. Les membres pourront en retour bien conseiller leurs clients afin d'assurer une meilleure protection des intérêts du public.

Membres du comité ad hoc

M^e Maurice Lefrançois, Wawanesa, président du comité

M^e Marie-Pierre Grignon, Bureau d'assurance du Canada

Serge Déry, Groupe Soly Chabot Ranger Ltée

Michèle Malo, RSA Canada

Francis Rhéaume, AON Canada

François Veillette, Desjardins assurances générales

Carolynn I. Vieira, directrice du service de l'Inspection de la ChAD et responsable du comité

M^e Ingi Khouzam, avocate à la conformité de la ChAD

Code de déontologie des représentants en assurance de dommages

Article 37, alinéa 6

Constitue un manquement à la déontologie [...] le fait du représentant en assurance de dommages de faire défaut d'agir en conseiller consciencieux en omettant d'éclairer les clients sur leurs droits et obligations et en ne leur donnant pas tous les renseignements nécessaires ou utiles.

Pour assurer une copropriété, le représentant doit avoir une expertise particulière afin de bien répondre aux besoins de son client, sans quoi il s'agit d'une infraction déontologique.

Article 17

Avant d'accepter un mandat, le représentant en assurance de dommages doit tenir compte des limites de ses aptitudes, de ses connaissances ainsi que des moyens dont il dispose. Il ne doit pas entreprendre ou continuer un mandat pour lequel il ne dispose pas des habiletés nécessaires sans obtenir l'aide appropriée.

Il en va de même pour l'expert en sinistre: voir l'article 26 du Code de déontologie des experts en sinistre.