



Immobilier

Les primes d'assurance des condos explosent

Le 14 janvier 2015 à 16h27 | Carl Renaud / Argent

Mise à jour le 15 janvier 2015 à 10h47

Les propriétaires de condo ont décidé de s'attaquer aux hausses de leurs primes d'assurance, qui ont explosé depuis quelques années.

Certains syndicats de copropriétaires ont absorbé des augmentations de 20%, 30% ou 40% pour la prime du contrat d'assurance de leur immeuble.

En plus, des assureurs ont haussé les franchises à payer en cas de sinistre. Désormais, elles peuvent atteindre 25 000 \$ ou 100 000 \$, selon la taille de la copropriété. Les assureurs sont plus gourmands parce que le marché de la copropriété n'est pas payant, en raison du nombre élevé de sinistres.

Pour trouver une solution, le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) vient de lancer un sondage auprès des gestionnaires des copropriétés, des copropriétaires, des courtiers d'assurance et des assureurs.

Le temps presse car certaines compagnies d'assurance telles que Aviva ont décidé de désertier graduellement le secteur de la copropriété.

«On observe un resserrement des conditions car certains syndicats font des réclamations à répétition ou n'entretiennent pas adéquatement leur immeuble», a expliqué à Argent Pierre Babinsky, porte-parole du Bureau d'assurance du Canada (BAC).

M. Babinsky a précisé que les dégâts d'eau, qui sont fréquents dans les copropriétés, peuvent coûter chers lorsqu'ils provoquent des dommages sur plusieurs étages.

Le RGCQ reconnaît que la négligence de certains syndicats de copropriétaires peut entraîner des sinistres. «On doit trouver des solutions pour limiter les sinistres. Si les assureurs faisaient de l'argent, ils ne voudraient pas se retirer», a commenté Yves Joli-Coeur, secrétaire général de l'organisation et avocat spécialisé en copropriété.

Des experts en copropriété croient que les syndicats pourraient diminuer les risques de sinistres en se dotant d'un programme d'entretien exhaustif, permettant notamment de changer les chauffe-eau avant qu'ils soient vétustes.

«Un syndicat qui ne prend pas ses responsabilités se nuit à lui car il devra payer une prime et une franchise plus élevée. Mais, il peut aussi avoir un impact plus général sur l'ensemble des syndicats de copropriétaires», a dit Pierre Babinsky.

M. Joli-Cœur soutient que le sondage que le RGCQ mené en partenariat avec le cabinet des services financiers Dale Parizeau Morris Mackenzie et de son cabinet d'avocats, de Grandpré Joli-Coeur, va permettre de connaître le niveau de connaissances des deux camps face aux enjeux ayant un impact sur le contrat d'assurance.

«On doit faire quelque chose car des syndicats de copropriétaires ont de la difficulté à se trouver un assureur en ce moment», a dit Yves Joli-Cœur. Il craint que la situation actuelle entraîne une perte de confiance du public à l'endroit de la copropriété.

Les résultats de l'enquête du RGCQ seront dévoilés au début du mois de février. L'organisation espère que les résultats inspireront l'État québécois, qui planche actuellement sur une réforme du droit de la copropriété.