

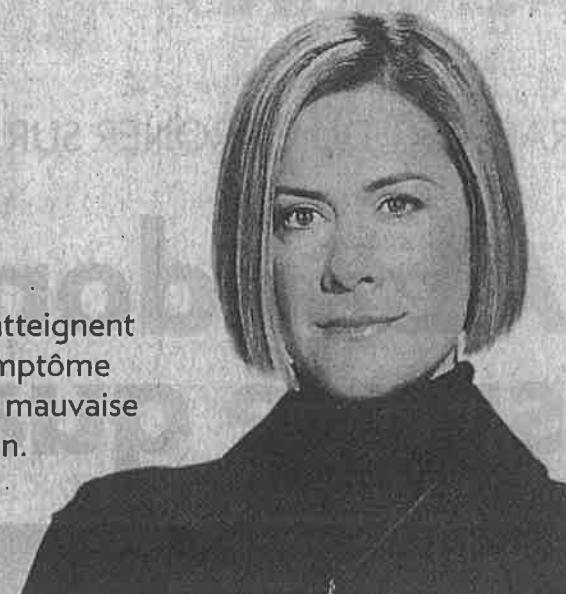
# LA PRESSE

CONDOS

## LE COÛT DES ASSURANCES EXPLOSE

Primes qui grimpent en flèche, franchises qui atteignent 50 000 \$. La réaction des assureurs est le symptôme d'un mal plus profond qui ronge les condos : la mauvaise qualité de construction et le manque d'entretien. Chacun doit participer aux efforts.

**STÉPHANIE GRAMMOND** AFFAIRES



## LA PRESSE AFFAIRES

## Condo : après moi le déluge



STÉPHANIE  
GRAMMOND  
CHRONIQUE

La vie en condo n'est pas un long fleuve tranquille. Les dégâts d'eau provoquent tellement de dommages et de réclamations que certains assureurs refusent maintenant de se mouiller. Et les syndicats de copropriété se retrouvent le bec à l'eau.

Un syndicat sur dix s'est déjà fait refuser une couverture d'assurance, le plus souvent pour les inondations et les refoulements d'égouts. Depuis cinq ans, les primes ont bondi, tout comme les franchises qui atteignent souvent 50 000\$, selon un sondage dévoilé hier par le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCCQ).

Si frustrante soit-elle, la réaction des assureurs n'est que le symptôme d'un mal plus profond qui ronge les condos: la mauvaise qualité de construction et le manque d'entretien. Si on veut régler le problème, il faut remonter en amont.

■■■

Commençons par le commencement: la construction. «Il y a beaucoup de sinistres dans des bâtiments qui sont neufs. Pourquoi? Parce que la qualité n'est pas là», constate l'avocat et secrétaire général du RGCCQ, Yves Joli-Cœur.

Il manque d'inspecteurs indépendants sur les chantiers, de véritables experts qui peuvent poser un regard critique sur l'évolution des travaux. L'arrivée du nouveau programme de Garantie de Construction Résidentielle, le 1<sup>er</sup> janvier dernier, comblera-t-elle cette lacune? Ça reste à voir...

La mise en place ultrarapide de ce nouveau programme a été tumultueuse. Jean Dion, de l'Association des consommateurs pour la qualité dans

la construction (ACQC), a claqué la porte en décembre et quitté son poste au conseil d'administration.

Le départ de ce défenseur de longue date des consommateurs est de mauvais augure. Espérons qu'on ne commettra pas les mêmes erreurs qu'avec les anciens programmes de garanties qui se sont tous retrouvés sous la tutelle de la Régie du bâtiment du Québec, après le cauchemar de la pyrrhote qui a fait perdre 80 millions de dollars à un millier de propriétaires de Trois-Rivières.

■■■

Les promoteurs ont aussi leur part de responsabilité. Lors de la vente, plusieurs sous-estiment considérablement les coûts de copropriété, soit par manque d'expérience, soit pour convaincre les clients qu'ils ont les moyens de devenir propriétaires. Ce comportement met de la pression sur les promoteurs sérieux qui doivent, eux aussi, baisser le budget de dépenses pour demeurer concurrentiels.

Mais un an plus tard, surprise! Les copropriétaires se retrouvent avec un déficit majeur. Les premiers acheteurs qui ont un budget serré ont alors du mal à absorber la hausse inévitable des charges de condo.

Pour remédier à ce problème, le Comité consultatif sur la copropriété suggère de forcer les promoteurs à rembourser au syndicat le double de la différence entre les dépenses prévues et les dépenses réelles, après une période de 12 mois.

Cette bonne idée se trouve maintenant sur le bureau de la ministre de la Justice.

■■■



La majorité des syndicats de copropriétés ne met pas assez d'argent de côté pour procéder aux travaux majeurs. Un problème grave.

PHOTO MAX WHITTAKER, ARCHIVES REUTERS

Dans la réforme attendue de l'encadrement législatif des copropriétés, Québec devrait aussi s'attaquer prioritairement aux fonds de prévoyance. La majorité des syndicats ne met pas assez d'argent de côté pour procéder aux travaux majeurs. Un problème grave.

Certains copropriétaires refusent toute hausse des charges de condo. Ils s'imaginent que leurs frais devraient être limités, un peu comme les loyers. Pardon, mais vous êtes propriétaires, pas locataires!

D'autres ne veulent pas mettre d'argent de côté pour les générations futures de copropriétaires. Si l'édifice se dégrade, ils se dépêcheront de vendre, abandonnant les problèmes aux suivants. Après moi le déluge!

D'autres encore s'opposent aux travaux dont ils ne bénéficient pas directement. Juste avant Noël, plusieurs copropriétaires d'un immeuble de Brossard se sont ligüés contre une autre copropriétaire dont la poutre de soutien menaçait de s'écrouler, à cause de l'infiltration d'eau, raconte M<sup>re</sup> Joli-Cœur

qui a été appelé à intervenir d'urgence pour régler le litige.

Va-t-on attendre que les immeubles s'écroulent pour revoir les règles des fonds de prévoyance?

Selon le Comité consultatif, les copropriétaires devraient être forcés de verser au moins 0,5% de la valeur du bâtiment, jusqu'à ce que le syndicat procède à une étude pour établir le pourcentage réellement requis... qui sera probablement supérieur.

■■■

Il faut améliorer l'entretien des condos. C'est la clé d'un parc immobilier en santé. Et c'est financièrement rentable, car un dollar investi en entretien fait économiser quatre dollars en remplacement.

Une large part des réclamations d'assurances découle de problèmes qui auraient pu être évités grâce à un entretien normal: réfection du toit, remplacement des chauffe-eau qui sont l'ennemi public numéro un.

Mais tout cela est manifestement négligé: 57% des syndicats ne vérifient jamais l'étanchéité des portes, fenêtres,

douches, lave-vaisselle et autres électroménagers.

En cas de problème, c'est pourtant l'assurance du syndicat qui épongera les dégâts, même si le problème vient d'un condo en particulier.

Depuis la réforme du Code civil en 1994, le syndicat doit être assuré pour les parties communes et privatives, même si chaque copropriétaire peut prendre une assurance personnelle pour couvrir les améliorations qu'il a pu apporter à son condo, ses meubles et sa responsabilité civile.

Ce principe est valable, car si l'immeuble est rasé par le feu, on doit pouvoir le reconstruire sans être à la merci de l'assurance de chaque copropriétaire. Mais cette façon de procéder a peut-être désresponsabilisé les copropriétaires qui n'assument plus directement le risque, sauf dans de rares cas où ils se font refiler la note.

Chacun doit faire sa part. Des copropriétaires jusqu'au constructeur. Et les assureurs doivent aussi s'impliquer davantage dans la prévention, pas juste se contenter d'augmenter les primes et les franchises.

DÉGÂTS D'EAU DANS LES CONDOS

# S'assurer coûte une fortune

ANDRÉ DUBUC

Les dégâts d'eau à répétition dans les immeubles de condos font grimper en flèche les primes d'assurance des syndicats de copropriété. Les compagnies d'assurances ne s'en cachent pas et jettent le blâme sur le manque d'entretien chronique des copropriétés.

Mario Daquino est administrateur bénévole du 700-800, Lucille-Teasdale, à Terrebonne, une copropriété de 48 logements. La prime d'assurance du syndicat de copropriété a bondi de 6880\$ en 2013 à 31 455\$ en 2014.

Les charges de condo de M. Daquino ont augmenté de quelque 600\$ par année juste pour payer l'assurance.

Pourquoi une telle hausse? Deux réclamations totalisant 120 000\$ ont été placées auprès de son assureur Promutuel en 2013 à la suite de deux dommages causés par l'eau. Celui-ci n'a plus voulu poursuivre la relation d'affaires. Le nouvel assureur Totten a imposé son prix et ses conditions. La franchise, par exemple, est passée de 2500\$ à 50 000\$ dans les cas de dégâts d'eau.

L'hyperinflation dans les primes d'assurance inquiète un regroupement d'administrateurs de copropriétés qui craignent bientôt d'être incapables d'assurer leur immeuble à un coût raisonnable. Ils appréhendent une baisse de valeur de leur copropriété, si jamais l'immeuble ne peut plus être assuré.

Le regroupement a dévoilé hier les résultats d'un sondage donnant un aperçu des difficultés auxquelles font face les syndicats quand vient le temps d'assurer un immeuble de copropriétés.

«Il y a effectivement des cas où les primés et le montant des franchises ont augmenté, convient Pierre Babinsky, directeur du Bureau d'assurance



PHOTO IVANOH DEMERS, ARCHIVES LA PRESSE

Dans le segment des copropriétés, environ 95 % des réclamations résultent de dommages causés par l'eau, d'après le Bureau d'assurance du Canada.

du Canada (BAC). Une des raisons est l'historique des sinistres d'une copropriété. On voit de plus en plus de réclamations et, pour un même édifice, plusieurs réclamations d'assurance.»

## Les administrateurs des syndicats blâmés

Les assureurs jettent le blâme sur les administrateurs des syndicats de copropriété, souvent bénévoles, qui négligent leurs responsabilités. «Une des causes principales de la situation que vivent présentement les syndicats est due à un manque d'entretien, qui occasionne de plus en plus de réclamations», dit Alexandre Royer, porte-parole d'Intact.

Dans le segment des copropriétés, environ 95 % des réclamations résultent de dommages causés par l'eau, d'après le BAC.

«On intervient souvent dans les copropriétés, dit Ronald Racicot, vice-président des services après-sinistre du Groupe SMR [pour Services

Ménagers Roy]. Dans 9 cas sur 10, c'est pour nettoyer après un dégât d'eau.» SMR est franchisé Groupe Urgence Sinistre (GUS), avec 6 succursales traitant au total 2000 dossiers par année.

L'assureur Intact conseille aux administrateurs de copropriétés de faire refaire le toit avant la fin de sa vie utile et de remplacer tous les chauffe-eau tous les 10 ans afin de prévenir les dégâts d'eau les plus courants.

«L'assurance sert à se protéger contre des risques. Ce n'est pas un contrat d'entretien», insiste Alexandre Royer. Contrairement à d'autres qui ont délaissé le marché de la copropriété, le premier assureur de dommages en importance au Québec y persévère. «On est toujours dans le marché. On va de l'avant avec une souscription qui est disciplinée, une tarification qui est juste et qui reflète le niveau de risque auquel on est exposé.»

Pour le BAC, la solution contre les hausses de primes

## UN PARC DE CONDOS QUI PREND DE L'ÂGE

Le parc de condos vieillit mal. Quand l'entretien est négligé, les ennuis s'aggravent à mesure que les années passent. Des cas d'horreur (Jardins de l'Archipel, à l'Île-des-Sœurs, ou le Trafalgar, chemin Queen-Mary) ont déjà fait les manchettes avec leurs cotisations spéciales astronomiques exigées aux copropriétaires. La Presse a obtenu de la firme JLR recherche immobilière la liste des quartiers de l'île de Montréal où se concentrent les copropriétés construites il y a plus de 25 ans.

- > Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce: 3304
- > Plateau Mont-Royal: 6137
- > Rosemont-Petite-Patrie: 2743
- > Sud-Ouest: 2501
- > Verdun-Île-des-Sœurs: 3435
- > Ville-Marie: 7230

- > TOTAL Ville de Montréal: 41 810
- > TOTAL Île de Montréal: 46 982

Source: JLR

passé par la constitution par le syndicat de copropriété d'un fonds de prévoyance adéquat et l'établissement d'un carnet d'entretien préventif rigoureux.

«Il y a certaines provinces où l'encadrement au niveau de l'entretien et de la constitution du fonds de prévoyance est plus réglementé, indique Pierre Babinsky. On voit dans ces situations que les réclamations ne sont pas au même niveau qu'au Québec.»

## DES DÉGÂTS D'EAU QUI FONT MAL

Assurances et condo ne font pas bon ménage. L'augmentation des réclamations, surtout en raison des dégâts d'eau, a fait bondir les primes d'assurance ainsi que les montants de franchise depuis cinq ans, selon un sondage réalisé par le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCCQ) auprès de 700 syndicats de copropriétés. Voici les faits saillants.

Vous a-t-on déjà refusé des couvertures d'assurance?

- > Oui: 10%
- > Non: 90%

Couvertures refusées par les compagnies d'assurances

- > Inondations: 46%
- > Refoulements d'égoûts: 36%
- > Responsabilité des administrateurs: 18%

Motif pour refus de couverture

- > Trop de réclamations: 66%
- > Conjoncture du marché: 25%
- > Zone inondable: 6%
- > Refus de faire les correctifs appropriés: 3%

Sinistres les plus souvent rencontrés (cinq dernières années)

- > Dégât d'eau: 58%
- > Refoulements d'égoûts: 11%
- > Vol/vandalisme: 7%
- > Autres: 24%

Augmentation des primes d'assurance (cinq dernières années)

- > Moins de 20%: 37%
- > Entre 20 et 50%: 42%
- > Entre 50 et 100%: 10%
- > Plus de 100%: 3%

Augmentation des franchises (cinq dernières années)

- > Moins de 20%: 38%
- > Entre 20 et 50%: 38%
- > Entre 50 et 100%: 8%
- > Plus de 100%: 3%

Source: Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec