

Les assureurs boudent les condos

DENISE PROULX / AGENCE QMI

Publié le: lundi 15 septembre 2014, 10H40 | Mise à jour: lundi 15 septembre 2014, 17H45

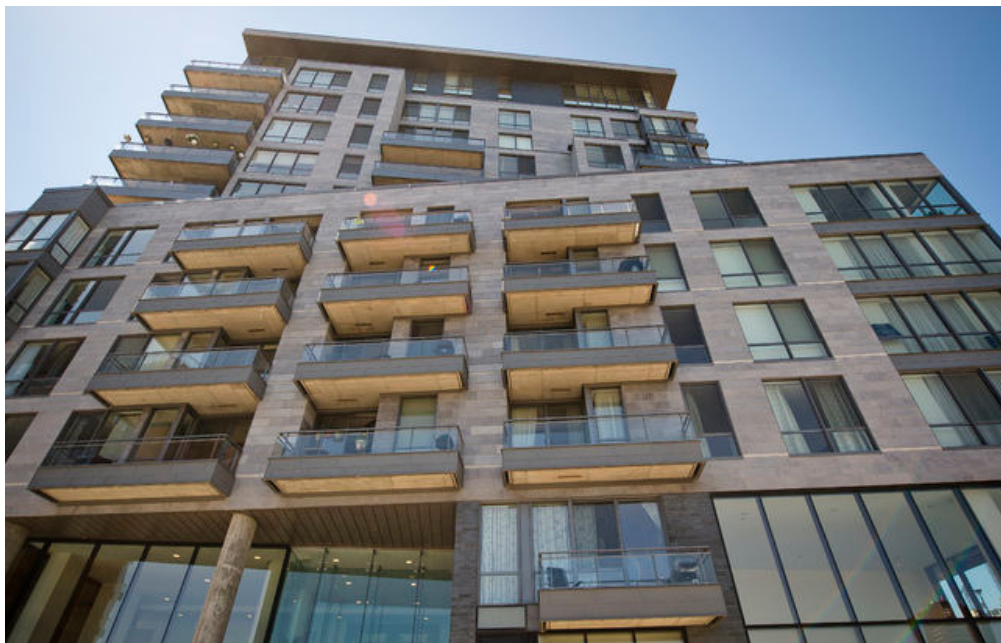


PHOTO ARCHIVES / AGENCE QMI

Les compagnies d'assurance seraient réticentes à assurer des copropriétés en raison d'une grande proportion d'immeubles mal construits et mal entretenus.

Le Regroupement des gestionnaires de copropriétés du Québec (RGCQ) note un retrait «massif» des compagnies d'assurance à l'égard des syndicats de copropriétés. Dans d'autres cas, les franchises ont bondi de manière vertigineuse, passant pour certaines de 5000 \$ à 25 000 \$, voire 250 000 \$, tout en haussant les primes de responsabilité civile des particuliers.

Les compagnies d'assurance seraient méfiantes en raison des dégâts d'eau récurrents dans les immeubles. L'étanchéité déficiente des façades de piètre qualité ou mal entretenues, ainsi que l'installation souvent non conforme des systèmes de tuyauterie serait à l'origine de bien des problèmes.

«Il faudra renverser cette tendance au désistement des assureurs, autrement, la valeur marchande des condos va chuter dramatiquement», dénonce Yves Joli-Coeur, secrétaire général du RGCQ.

Une évaluation exagérée

«Il n'y a pas de retrait massif des assureurs, mais un resserrement qui est une réaction à une saturation. Ils ont connu de plus en plus de sinistres et constaté que, trop souvent, les assurances sont perçues comme un contrat d'entretien moins dispendieux que le coût de remplacement des matériaux déficients», réplique Pierre Babinsky, directeur des communications et des affaires publiques au Bureau d'assurance du Canada.

Il ajoute que généralement, l'assureur fixe la franchise en proportion du risque que représente l'immeuble. «Dans certains cas, la prime est élevée pour inciter les propriétaires à entretenir leur immeuble», reconnaît-il.

L'une des principales compagnies d'assurance au Canada, Royal & Sun Alliance (RSA), reconnaît avoir modifié ses relations avec les propriétaires de condos.

«Nous avons effectivement haussé nos exigences en ce qui concerne les dommages causés par l'eau, et ce principalement au niveau des franchises demandées. En général, nos primes ont augmenté. Ceci étant dit, la RSA y va cas par cas», a déclaré par courriel Paula Bernardino, porte-parole de RSA.

Des changements légaux

Tous s'entendent pour dire que les standards et les contrôles pendant et après la construction d'un immeuble en copropriété doivent être rehaussés.

En janvier 2015, une réforme des plans de garantie des maisons neuves entrera en vigueur, pour les maisons unifamiliales et les condominiums de quatre unités superposées. Une organisation sans but lucratif sera créée, La Garantie de construction résidentielle (GCR), supervisée par la Régie du bâtiment, sera chargée de procéder à des inspections pendant la construction d'un immeuble et de sanctionner l'administrateur qui ne respectera pas la politique établie.

«Nous aurions besoin que tous les types de condos soient couverts, y compris les grandes tours d'habitation. Actuellement, les promoteurs sont laissés à eux-mêmes et trop souvent, les copropriétaires se retrouvent sans historique de la construction de leur immeuble», ajoute Yves Joli-Cœur.

Des solutions aux frais trop dispendieux

Selon la Loi, les copropriétés ont l'obligation de souscrire une assurance, mais les assureurs ne sont pas tenus par la loi de la leur offrir.

Le Regroupement des gestionnaires de copropriétés du Québec demande au BAC de créer un comité de réflexion sur la situation actuelle et de lancer une campagne pour sensibiliser les propriétaires de condominiums aux avantages de la prévention.

«Il faut éduquer les administrateurs et les compagnies d'assurance doivent elles aussi mettre la main à la pâte», conclue Yves Joli-Cœur.

Assurance vie 50+



quebecvie.ca/

Taux Excellent. Faites Application Aujourd'hui

Vos commentaires

En commentant sur ce site, vous acceptez nos conditions d'utilisation et notre netiquette.

Pour signaler un problème avec Disqus ou avec la modération en général, écrivez à moderation@quebecormedia.com.

Les commentaires sont modérés. Vous pouvez également signaler aux modérateurs des commentaires que vous jugez inappropriés en utilisant l'icône. 

