

**DANS  
VOS**

# POCHES

**QUESTION  
À NOS  
EXPERTS**

**Vous vous posez des questions concernant la consommation et vos finances personnelles? Nos experts attendent vos questions.**

**Par courriel: dansvospoches@quebecormedia.com**

## CONDOS : DES ASSUREURS DE PLUS EN PLUS FRILEUX

**Cette semaine, le RGCQ (regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec) faisait une sortie médiatique pour demander au gouvernement de modifier la loi et imposer aux assureurs de couvrir les copropriétés pour alléger la tâche aux administrateurs.**

**Louis Cyr**

B.A.A., C.D'A.A.  
Courtier d'assurance  
de dommages



Cette demande se base principalement sur l'interprétation de l'article 1073 du Code civil du Québec qu'en fait le secrétaire du RGCQ, M<sup>e</sup> Yves Jolicoeur: Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie. Le montant de l'assurance souscrite correspond à la valeur à neuf de l'immeuble.

**MAIS POURQUOI LES ASSUREURS SONT-ILS SI FRILEUX ENVERS CES IMMEUBLES?**

Voici les problèmes de fond de ce mode d'habitation, car à première vue, ce sont des immeubles identiques aux autres immeubles résidentiels, mais il y a plus!

- La conception de certains immeubles laisse à désirer
  - L'avantage financier des promoteurs et constructeurs est souvent en conflit d'intérêts
  - Le souci des frais de condos le plus bas possible porte préjudice aux fonds de prévoyance
  - L'habileté des administrateurs à gérer ces immeubles est très variable
- Pour les promoteurs, il est beaucoup plus payant de faire des condos et de vendre le tout en morceaux assez rapidement plutôt que de faire un immeuble identique, à revenu, pour un propriétaire qui en fera de la loca-

tion. Tout d'abord le propriétaire investisseur est souvent plus avisé que le copropriétaire et est donc plus exigeant dans la construction. C'est aussi plus difficile à financer lorsqu'on est en location (65 % vs 95 %).

La conception ou la qualité des condos laisse alors plus à désirer, non pas uniquement, car on les vend en pièces détachées, mais également, car il n'y a pas assez de contrôle de la part de la RBQ lors de l'érection de ces édifices souvent complexes.

Mais là où le bât blesse le plus, c'est au sujet des frais de condo et des administrateurs. Conserver ces frais à leur niveau le plus bas possible ne laisse généralement pas assez de budget pour faire les entretiens selon les règles de l'art et la connaissance est souvent limitée, à cet effet, de la part des copropriétaires administrateurs.

Finalement, tout ceci ne serait aucunement à l'ordre du jour si les assureurs avaient fait des profits avec ce type d'immeuble, mais la quasi-totalité de ceux qui en ont assuré beaucoup ont dû faire face à tellement de sinistres, que ce segment de marché n'a généré que des déficits depuis 10 ans. Le sinistre qui a fait le plus de dommage, et de loin, est le dégât d'eau.

**LES ÉVÉNEMENTS QUI ONT ÉTÉ LES PLUS RÉPERTORIÉS SONT :**

- Les refoulements d'égouts (causés par l'absence de clapet et des installations municipales non-conformes)
- Le bris de tuyaux (la mauvaise installation ou l'usage de matériaux de faible qualité dans la tuyauterie de lavabo, lave-vaisselle et lessiveuse)
- L'erreur humaine (oubli d'un bain qui coule)
- Pénétration des pluies par l'enveloppe du bâtiment (mauvais calfeutrage, mauvaise installation des portes et fenêtres et défectuosité des drains de toiture)

Il serait plus que surprenant que le gouvernement vienne modifier une loi pour imposer aux assureurs de



ILLUSTRATION FOTOLIA

couvrir un segment présentant autant de problèmes. Par contre, il serait plus profitable à tous, que les administrateurs soient suivis de plus près dans leur gestion pour corriger les défauts aux bâtiments et ainsi faire revenir ce mode d'habitation, qui est le plus privilégié dans les grands centres mondiaux, aussi conforme et rentable que les immeubles résidentiels à revenus ou de bureaux.

Louis Cyr est courtier et porte-parole de la Fédération des courtiers d'assurances indépendants du Québec (FCAIQ)

**Conseils pratiques**

- Assurez-vous de nommer des administrateurs compétents ou de confier la gestion de l'immeuble à des gestionnaires qualifiés
- Montez un carnet d'entretien avec l'aide de professionnels et suivez-le
- Si vous avez plusieurs réclamations, agissez immédiatement pour éliminer les causes
- Demandez à vos élus municipaux de corriger les lacunes d'évacuation des eaux pluviales