

PAR COURRIEL

Le 4 décembre 2017

Monsieur Mathieu Lagacé, secrétaire
Commission des finances publiques
ASSEMBLÉE NATIONALE
Hôtel du Parlement
1045, rue des Parlementaires
Québec (Québec) G1A 1A3

Monsieur le ministre,

La Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) souhaite commenter les dispositions du projet de Loi 150 portant sur l'assurance en copropriété. Ce secteur particulier de l'assurance a connu une série de bouleversements depuis quelques années, notamment en raison du manque d'entretien de certains ensembles de copropriétés. La sévérité des sinistres et, implicitement, la hausse du risque ont même conduit certains assureurs à se retirer du marché. Il en résulte une difficulté accrue, pour les syndicats de copropriétaires, d'obtenir une police abordable.

Le projet de Loi propose que les syndicats de copropriété aient l'obligation de constituer un fonds d'autoassurance, en plus du fonds de prévoyance. Nous saluons cette décision de bien distinguer le fonds de prévoyance et le fonds d'autoassurance, ce dernier étant exclusivement destiné à payer les franchises en cas de sinistre. Toutefois, alors que le gouvernement déterminera par règlement les modalités selon lesquelles seront établies la contribution minimale des copropriétaires, le montant de franchise raisonnable, ainsi que le délai de renflouement de ce fonds après sinistre, nous insistons sur le fait que ces modalités devront être en lien avec la capacité de payer des copropriétaires.

Aussi, le projet de loi remplace la notion de valeur à neuf d'un immeuble par celle du coût de reconstruction de l'immeuble conformément aux normes, usages et règles de l'art applicables à ce moment. Cette décision nous apparaît plus équitable et reflète mieux la réalité qui guette les syndicats de copropriétaires en cas de sinistre.

D'autre part, bien que nous accueillions favorablement l'obligation de réaliser une évaluation quinquennale de la valeur de reconstruction d'un immeuble, celle-ci peut devenir onéreuse, notamment pour les plus petits ensembles de copropriétés. Nous suggérons qu'un règlement limite cette obligation aux ensembles de grande taille.

Nous sommes également d'accord avec l'obligation pour les copropriétaires de se doter d'une assurance en responsabilité civile individuelle. Cette obligation devrait aussi s'appliquer au locataire d'une copropriété.





Par ailleurs, la FCIQ rappelle que les courtiers en assurance de dommages, œuvrant dans le domaine de la copropriété, devront être formés en lien avec les changements législatifs. Les syndicats de copropriétaires et leurs mandataires devront aussi être formés en la matière. La FCIQ réitère que des séances de formation destinées aux administrateurs et aux mandataires devront être offertes par le ministère des Finances ou un tiers désigné.

Nous aurions cependant souhaité que cette réforme de l'assurance en copropriété s'intègre à la réforme législative de la copropriété en préparation par la ministre responsable de l'habitation. Nous constatons que le cadre législatif et réglementaire de la copropriété au Québec a peu changé. La plupart des autres provinces canadiennes ont modernisé en profondeur leurs lois dédiées en la matière, afin notamment de bien camper les devoirs et responsabilités des syndicats de copropriétés et de régler les outils de gestion du fonds de prévoyance et de l'entretien des immeubles. De tels outils permettent à l'acquéreur d'une copropriété d'avoir un portrait plus précis des considérations financières à venir en lien avec l'immeuble visé.

Somme toute, la réforme déposée dans le cadre du projet de Loi 150 répond aux orientations énoncées par la FCIQ. Nous espérons, maintenant, que vos collègues ministre de la Justice et ministre déléguée à l'habitation et à la protection du consommateur déposent la réforme sur le cadre législatif de la copropriété.

Veuillez agréer, monsieur le Ministre, nos salutations distinguées.

PATRICK JUANÉDA
Président

PÉNÉLA GUY
Chef de la direction

PJ/PG/pc

c.c. : Carlos Leitao, Ministre des finances
Paul Cardinal, Directeur – Analyse du marché, FCIQ



Fédération des chambres immobilières du Québec

600, chemin du Golf
Île-des-Soeurs (Québec)
H3E 1A8

Téléphone : 514-762-0212
Sans frais : 1-866-882-0212
Télécopieur : 514-762-0365

www.fciq.ca
Courriel : info@fciq.ca

