

Johanne Lamanque
Vice-présidente, Québec

Téléphone : 514 288-1563, poste 2214
Courriel : jlamanque@bac-quebec.qc.ca

PAR COURRIEL UNIQUEMENT

Le 1^{er} mai 2019

Commission de l'aménagement du territoire
Assemblée nationale du Québec
cat@assnat.qc.ca

Objet : Commentaires du Bureau d'assurance du Canada sur le projet de loi n° 16

Mesdames,
Messieurs,

Le Bureau d'assurance du Canada (« BAC ») souhaite faire part de ses commentaires à la Commission de l'aménagement du territoire (« Commission ») relativement au projet de loi n° 16, *Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal* (« projet de loi »).

Le BAC est l'association qui représente les sociétés privées d'assurance de dommages et, à ce titre, comprend très bien l'importance de mettre en place des mesures visant à améliorer la qualité et l'entretien du parc immobilier québécois.

Inspection d'un bâtiment

Le BAC appuie la proposition d'encadrer la certification des inspecteurs en bâtiment pour en assurer les compétences. Ces professionnels jouent un rôle important auprès des consommateurs qui souhaitent acquérir une propriété. Qu'elle soit neuve ou usagée, une propriété peut présenter des déficiences qui doivent être détectées et corrigées rapidement afin de prévenir des surprises coûteuses pour l'acheteur.

Cette certification serait à tout le moins un gage de qualité, un point de repère pour le public. Pour être efficace cependant, le processus de certification devrait être assorti d'une surveillance de l'exercice de ce métier, d'un processus disciplinaire et d'une mise à niveau des compétences.

Copropriété divise

Le BAC appuie les dispositions relatives à l'amélioration de la gestion et de l'entretien des immeubles en copropriété. Une partie importante du parc immobilier en copropriété est mal entretenue et se détériore au fil des années. On y observe de nombreuses problématiques qui peuvent occasionner des frais et des inconvénients importants à ses occupants. On y observe également une hausse des sinistres, souvent causés par l'eau, qui a rendu les conditions du marché de l'assurance des copropriétés moins favorable aux syndicats, particulièrement ceux qui ont dû faire plusieurs réclamations. De telles situations affectent l'ensemble des copropriétaires touchés, car en plus de subir de nombreux inconvénients liés aux travaux de réparation, ils doivent déboursier des sommes plus importantes pour obtenir de l'assurance. En favorisant un meilleur entretien préventif des immeubles, les dispositions du projet de loi à cet effet devraient aider à améliorer la situation à moyen et à plus long terme dans ce secteur.

1981, avenue McGill College, bureau 620, Montréal (Québec) H3A 2Y1
Téléphone : 514 288-1563 Télécopieur : 514 288-0753 www.bac-quebec.qc.ca

*Représentant les sociétés qui assurent votre habitation, votre automobile, votre entreprise
Representing the companies that insure your home, your car, your business*

www.infoassurance.ca

Les assureurs de dommages du Québec observent également de nombreux sinistres dans les immeubles plus récents. Le BAC constate ainsi que la qualité de construction a un impact tout aussi important que le manque d'entretien sur le nombre de sinistres enregistrés en copropriété, et c'est pourquoi une étude de fonds de prévoyance et un carnet d'entretien établis par des professionnels compétents sont essentiels, peu importe l'âge de l'immeuble. Il va de soi que le fonds de prévoyance doit être pourvu en fonction des travaux et de l'entretien préventif à effectuer à l'avenir.

Améliorer la qualité de la construction

Comme mentionné plus haut, de nombreux sinistres peuvent être associés à des défauts de construction, comme des bris de tuyauterie ou des infiltrations d'eau, surtout lorsqu'ils apparaissent dans les premières années de vie d'un immeuble. Le projet de loi propose de mieux encadrer le métier d'inspecteur en bâtiment et l'entretien des immeubles par les syndicats de copropriété, mais il fait peu pour responsabiliser les entrepreneurs et les inciter à améliorer la qualité initiale de la construction.

Les mesures proposées dans le projet de loi sont nécessaires et accueillies très favorablement, mais elles ne règlent pas tous les problèmes, notamment ceux liés à une qualité de construction trop souvent déficiente. Pour être complète, la solution ne doit pas seulement traiter les symptômes. Elle doit contenir des mesures qui règlent les problèmes à la source. Le BAC croit que des inspections plus fréquentes sur les chantiers de construction pourraient permettre de corriger certaines irrégularités avant qu'elles ne deviennent des défauts qui pourraient causer des dommages plus tard, occasionnant ainsi de nombreux désagréments pour les futurs acheteurs. Ceci est particulièrement important pour les immeubles en collectivité, où l'impact d'une défaillance est souvent plus grand que dans une résidence unifamiliale.

Les garanties pour maisons neuves, lorsque disponibles, couvrent la correction des défauts de construction, mais elles ne couvrent pas les dommages qu'ils causent, le cas échéant. C'est l'assureur et l'ensemble des copropriétaires qui écoupent souvent de dépenses beaucoup plus importantes que le coût de la réparation du défaut lui-même. Dans le régime actuel, ceux qui sont le moins exposés aux conséquences d'un défaut de construction sont les constructeurs eux-mêmes, et aucune mesure concrète n'existe actuellement pour changer cette situation.

En conclusion, le BAC croit qu'une meilleure qualité de construction et un meilleur entretien des immeubles en copropriété sont essentiels pour protéger l'investissement des copropriétaires et assurer la pérennité de ce type d'habitation. Le BAC réitère donc son appui aux dispositions du projet de loi discutées plus haut et suggère au gouvernement d'explorer des options qui responsabiliseraient, de manière encore plus équitable, l'ensemble des intervenants en copropriété au Québec.

Le BAC demeure disponible pour toute question de la part de la Commission durant ses travaux.

Nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de notre considération distinguée.



Johanne Lamanque

JL/ss