Sondage
Assurance en copropriété

Présenté par

DE GRANDPRÉ JOLI-COEUR
S.E.N.C.R.L.
avocats-notaires

Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec
rgcq.org

DPMM
Dale Parizeau
Morris Mackenzie

Mise en contexte

- Les syndicats de copropriétaires au Québec font face à des augmentations de primes et de franchises d’assurance;
- Ils se voient parfois imposer des conditions strictes lors de la souscription ou du renouvellement d’assurance;
- Certains assureurs songent à se retirer du marché.

Objectifs

- Enjeux propres à chacun des intervenants:
  - Administrateurs, gestionnaires et courtiers.
- Mieux apprécier les efforts à consentir, aussi bien en gestion de copropriété qu’en souscription d’assurance;
- Ultimement, proposer des alternatives aux assureurs afin que l’assurance de la copropriété demeure viable.

Résumé du sondage

	Syndicats de copropriétaires	Gestionnaires de copropriété	Courtiers d'assurance
Méthode de collecte des données	Sondage électronique mis en ligne sur Survey Monkey		
Dates de collecte des données	Du 7 au 25 janvier 2015		
Taille de l'échantillon	723	54	41
Nombre de questions	61	33	33

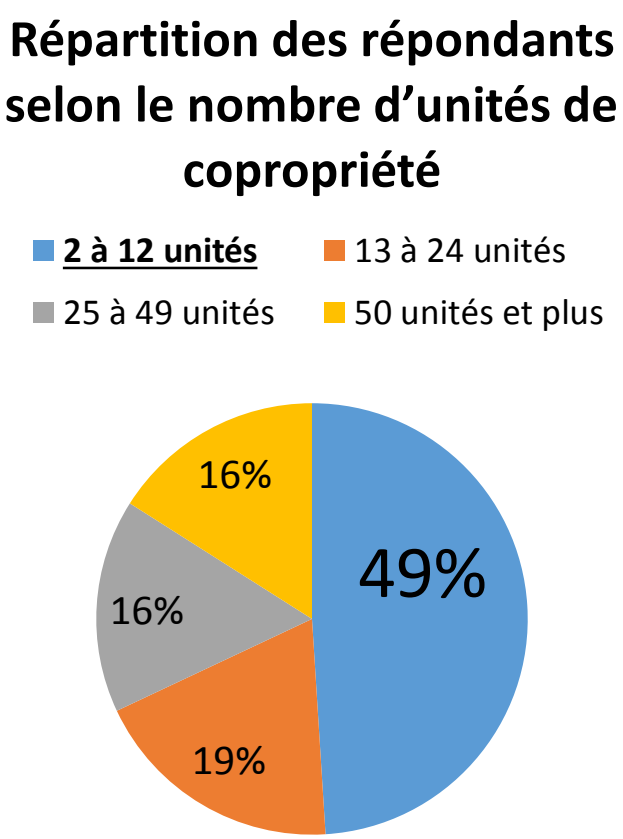
Syndicats de copropriétaires

- Profil des répondants
- Souscription
- Primes et couvertures d’assurance

Syndicats de copropriétaires

- Profil des répondants
- Souscription
- Primes et couvertures d’assurance

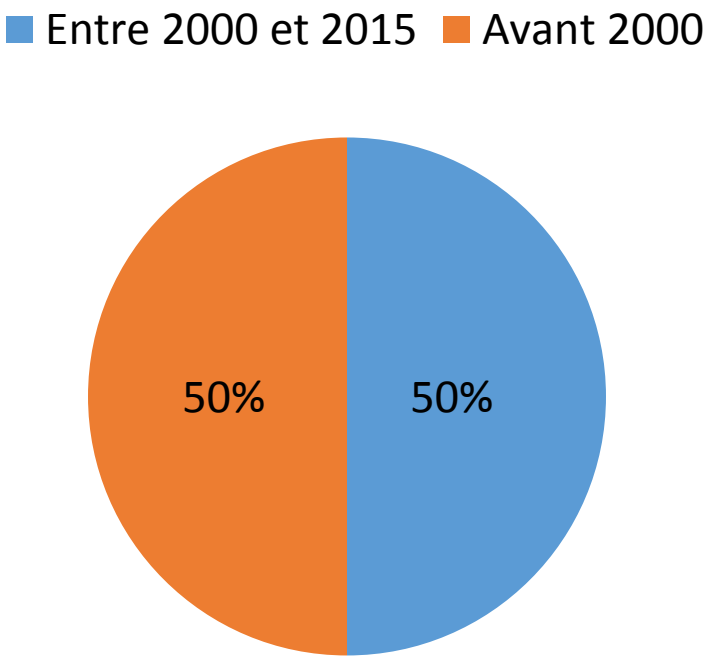
Profil des répondants



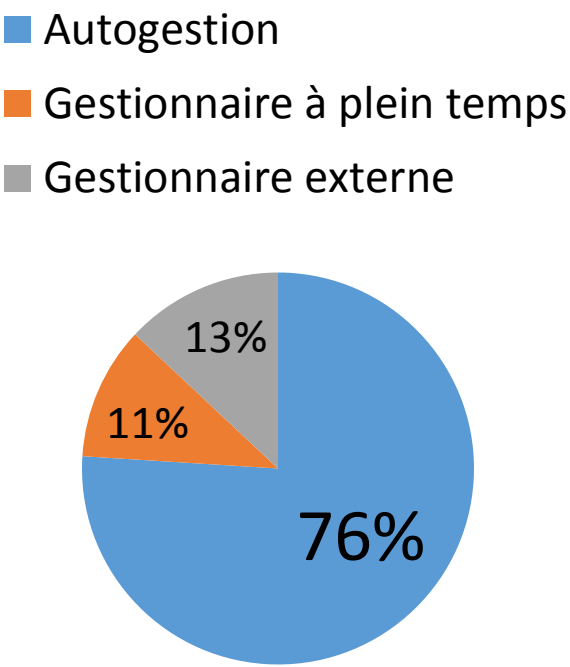
Cela représente plus de **19 000 unités** de copropriété.

Profil des répondants

Année de construction de la copropriété



Type de gestion de l'immeuble



Profil des répondants

En moyenne, chaque répondant a vécu au moins 1,42 sinistre au cours des cinq dernières années.

1,42

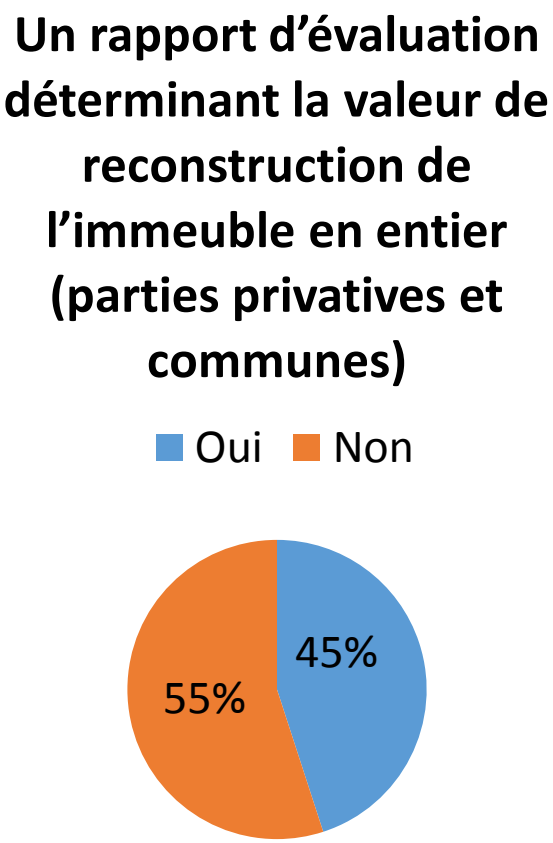
Syndicats de copropriétaires

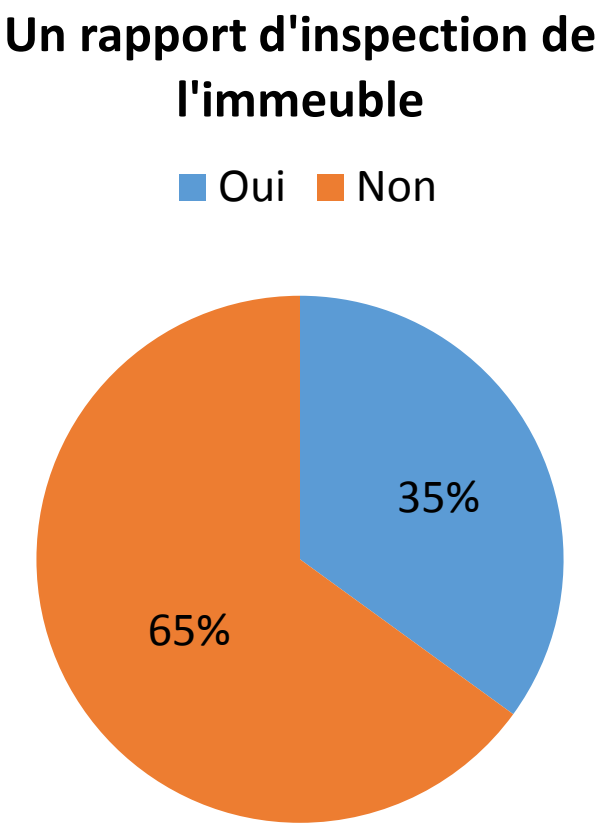
- Profil des répondants
- Souscription
- Primes et couvertures d’assurance

Souscription

Quels documents vous ont été demandés par votre courtier ou agent en assurance de dommages, lors de la souscription initiale d'assurance ou lors du renouvellement?

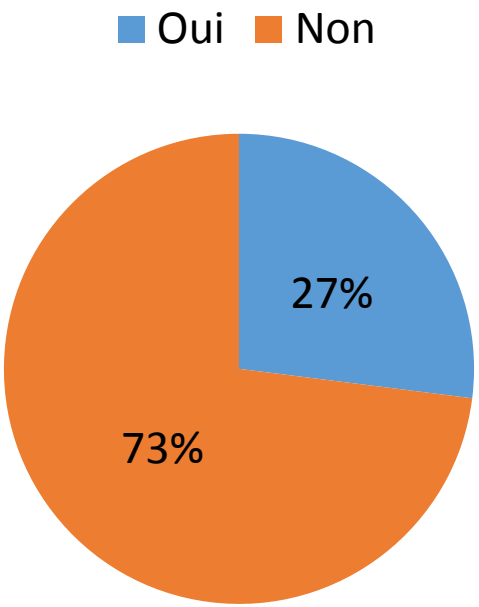
Souscription



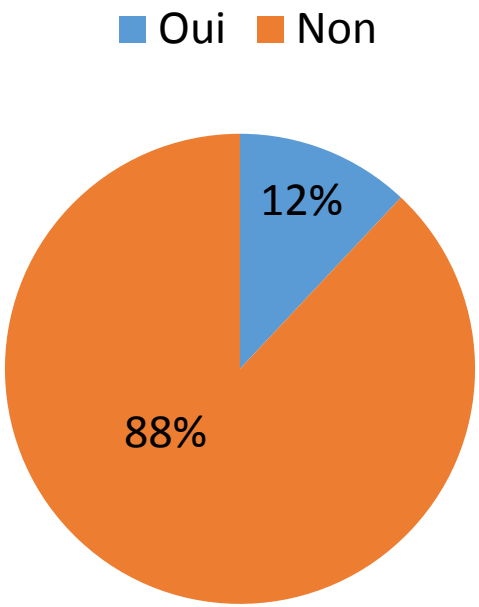


Souscription

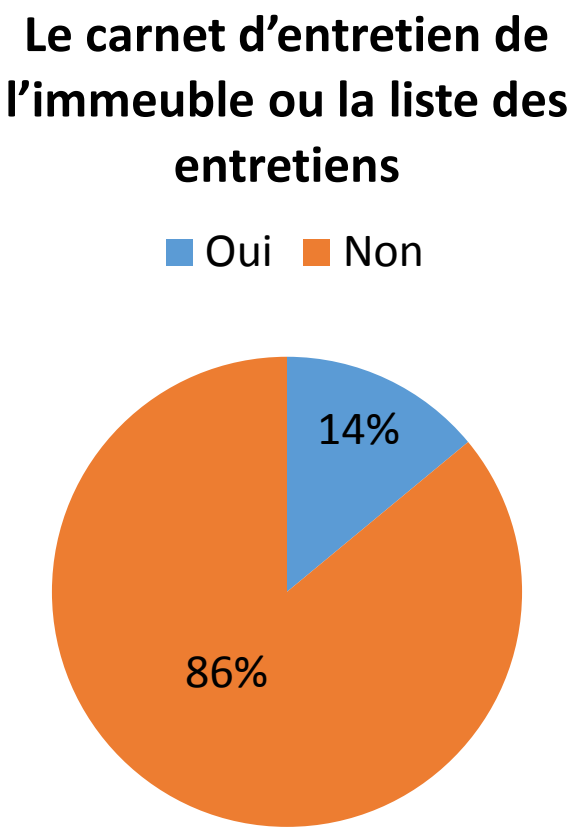
L'état des sommes <u>accumulées</u> au fonds de prévoyance

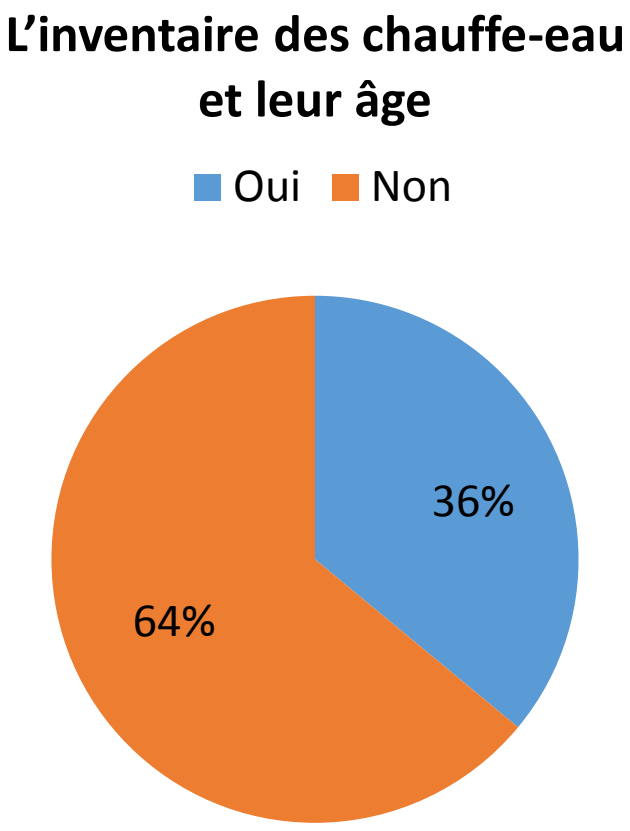


L'étude établissant les sommes à être <u>versées</u> au fonds de prévoyance

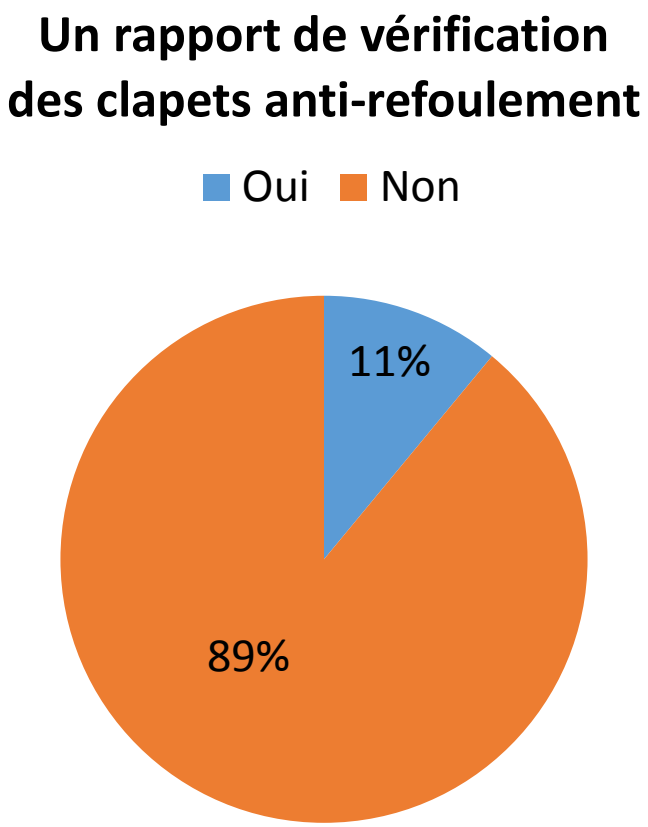


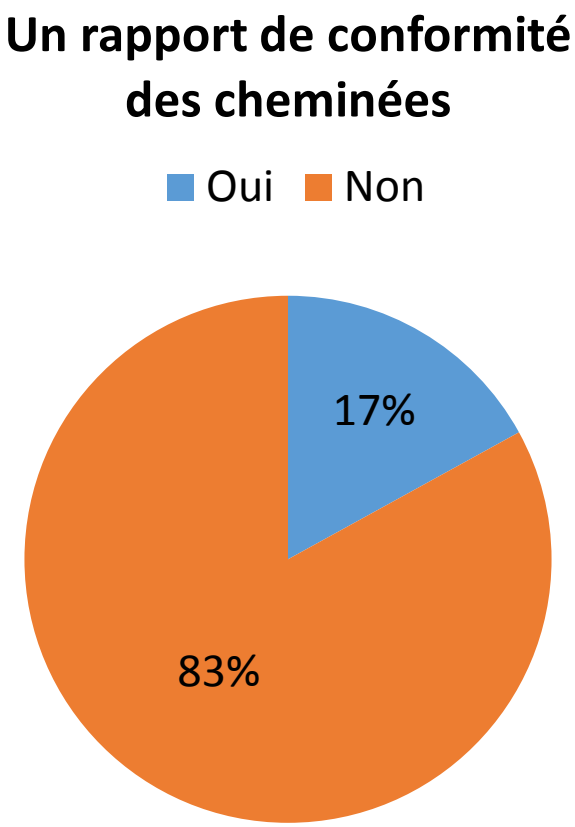
Souscription





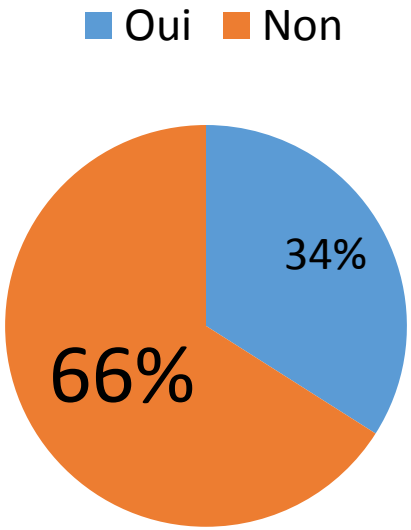
Souscription





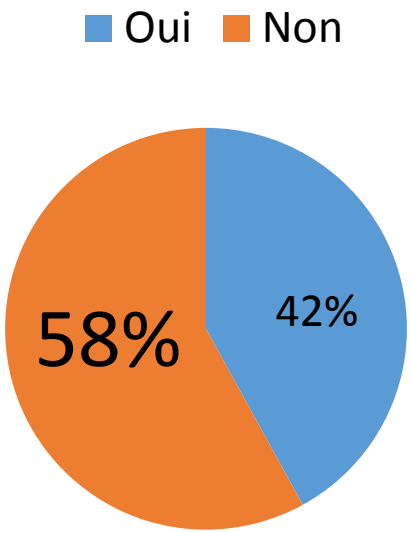
Souscription

Votre courtier ou agent a-t-il demandé une copie de votre déclaration de copropriété avant d'assurer le syndicat?



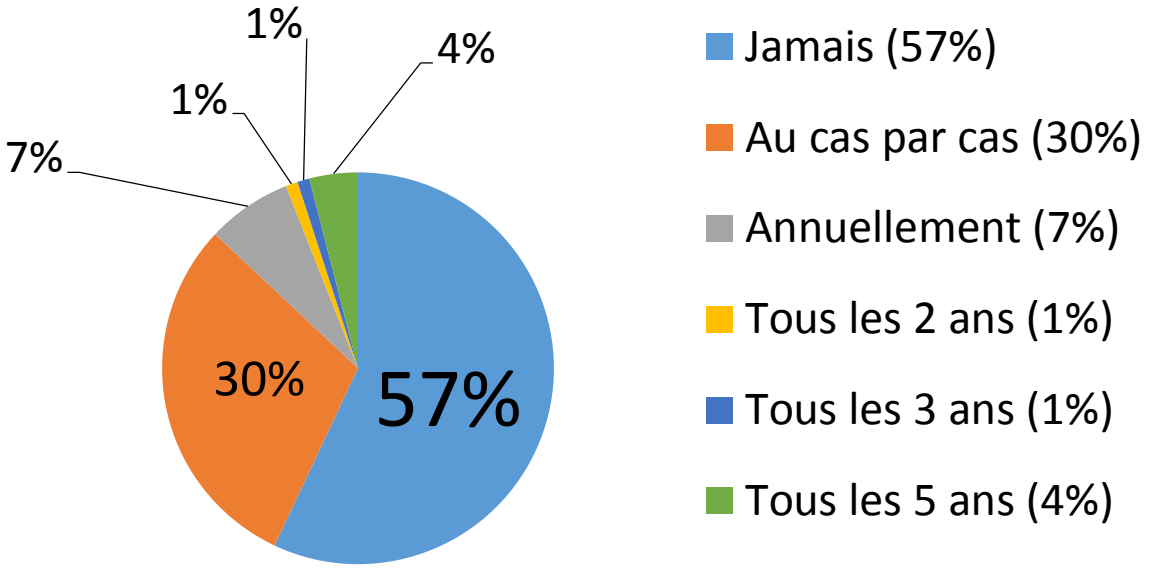
Souscription

Votre courtier ou agent vous a-t-il donné un quelconque conseil pour limiter les sinistres?



Souscription

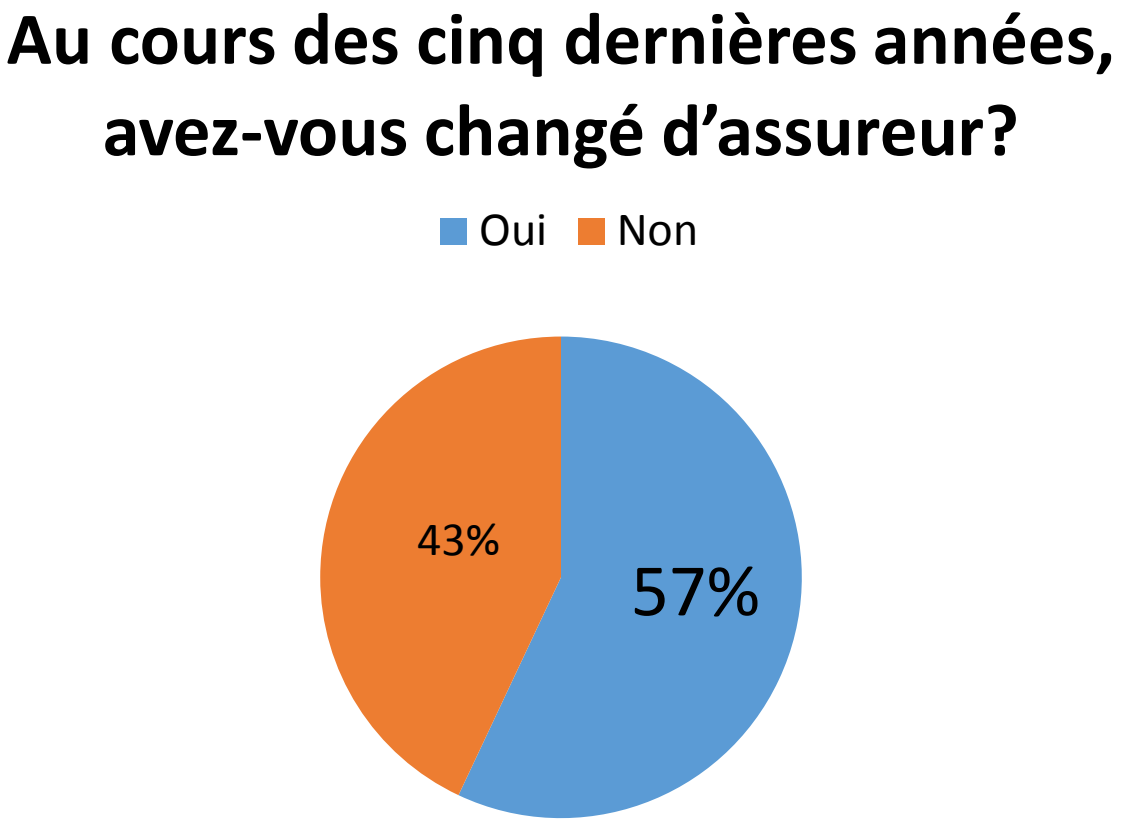
À quelle fréquence vérifiez-vous l'étanchéité des éléments suivants: portes et fenêtres, baignoires, douche, sanitaires, lave-vaisselle et lave-linge?



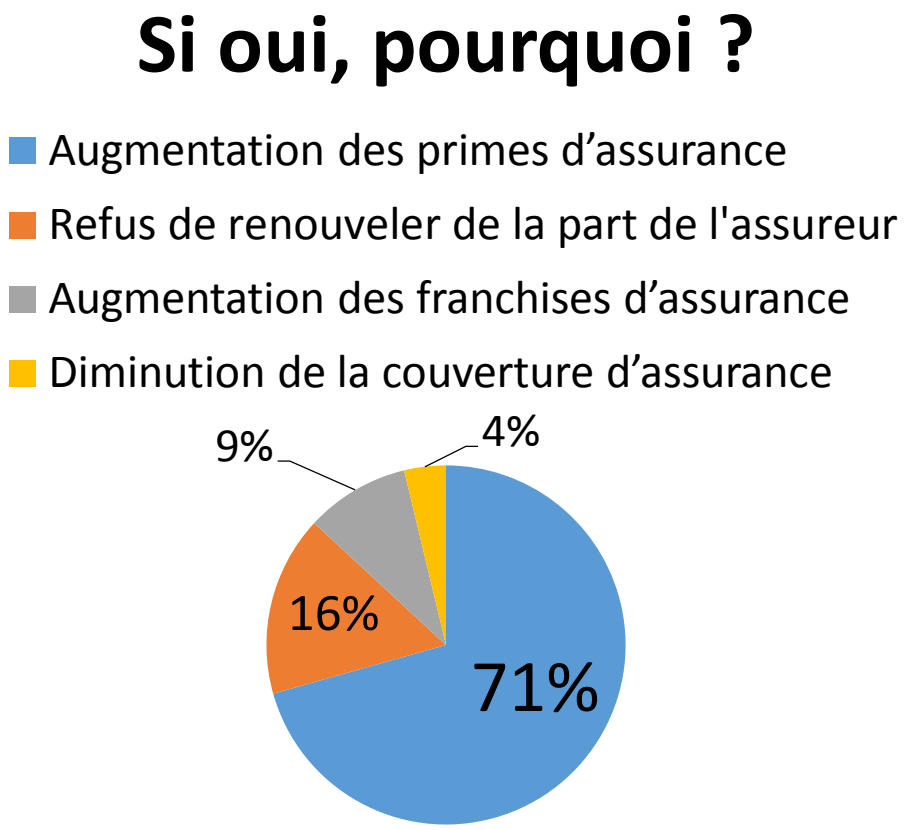
Syndicats de copropriétaires

- Profil des répondants
- Souscription
- Primes et couvertures d’assurance

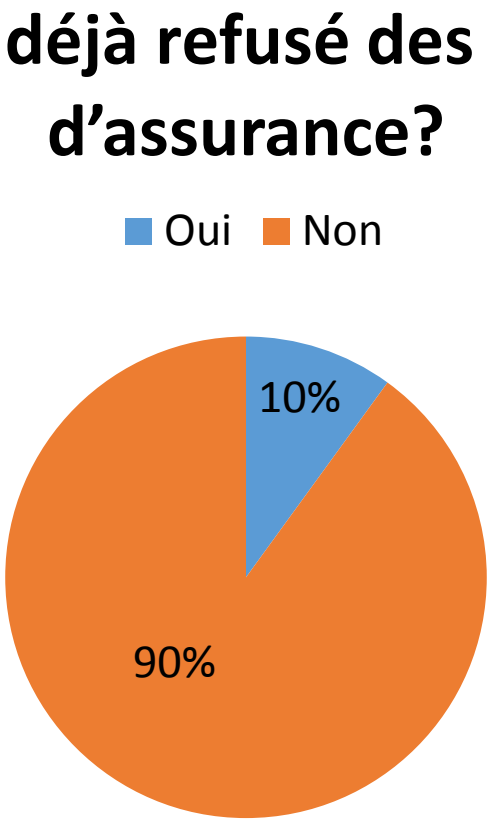
Primes et couvertures d’assurance



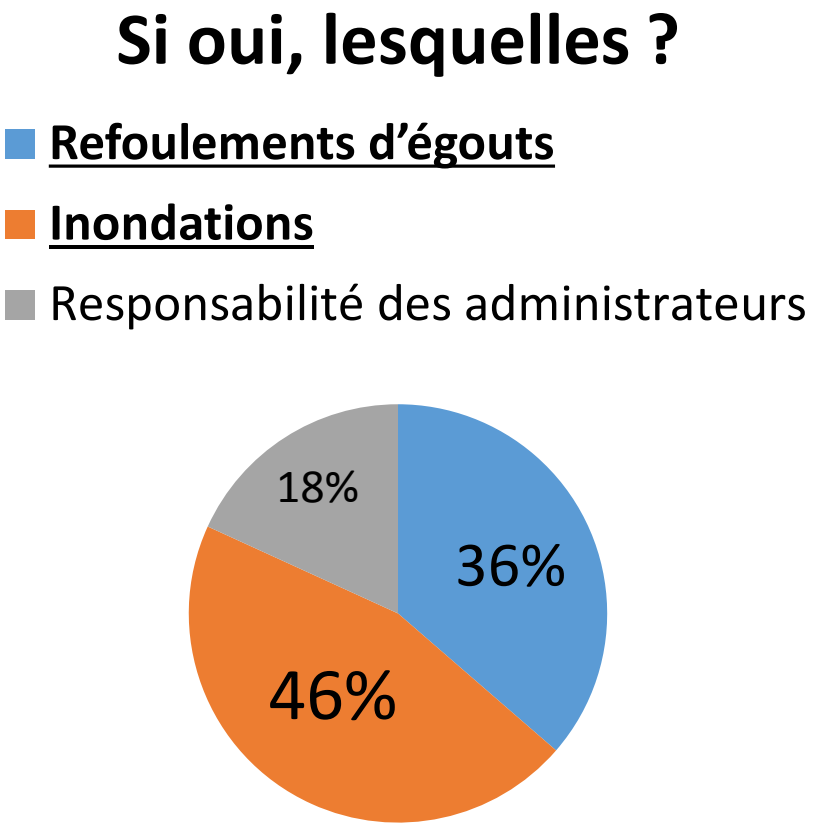
Primes et couvertures d’assurance



Primes et couvertures d’assurance

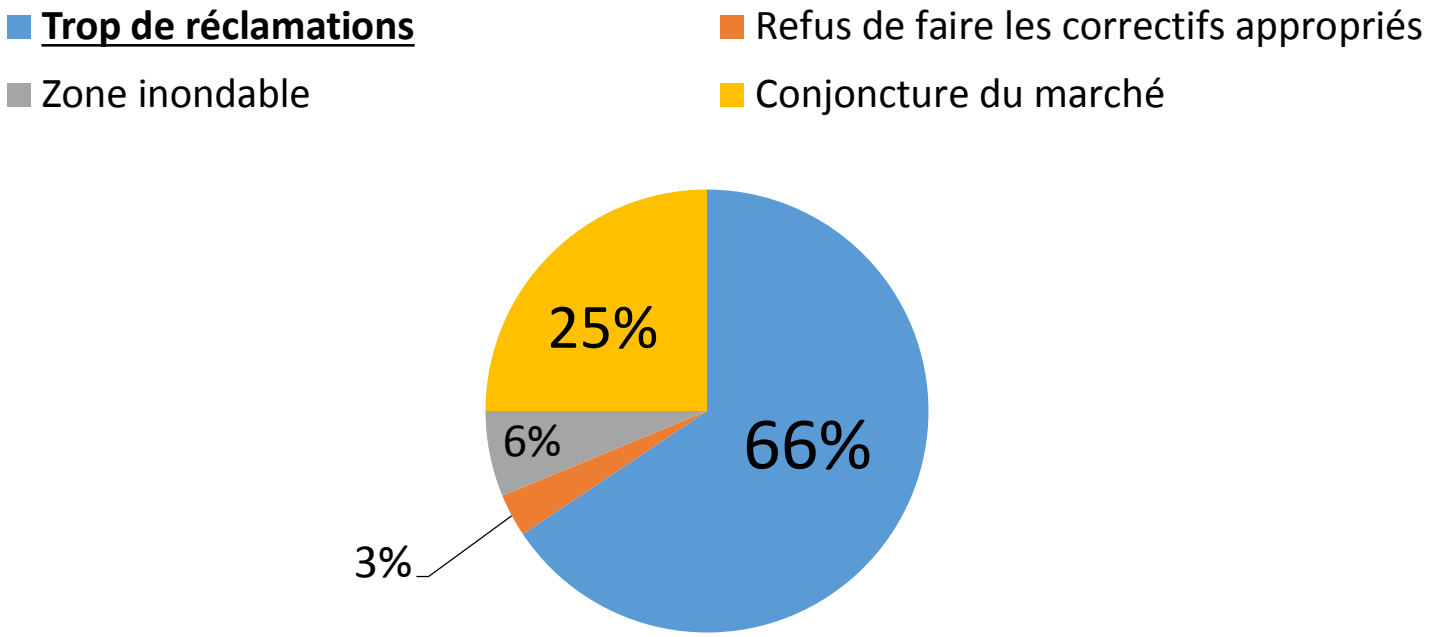


Primes et couvertures d’assurance



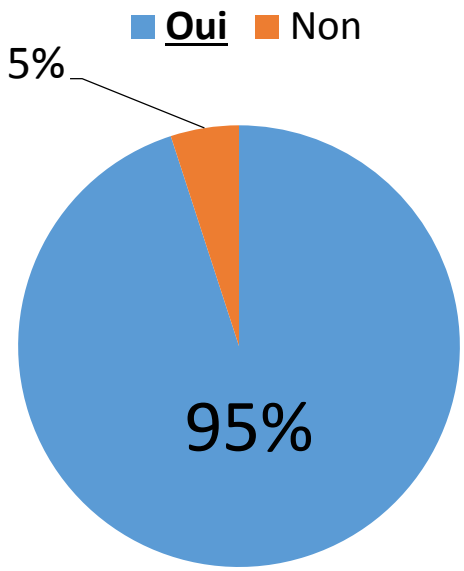
Primes et couvertures d’assurance

Quels ont été les motifs pour justifier le refus de couverture ?



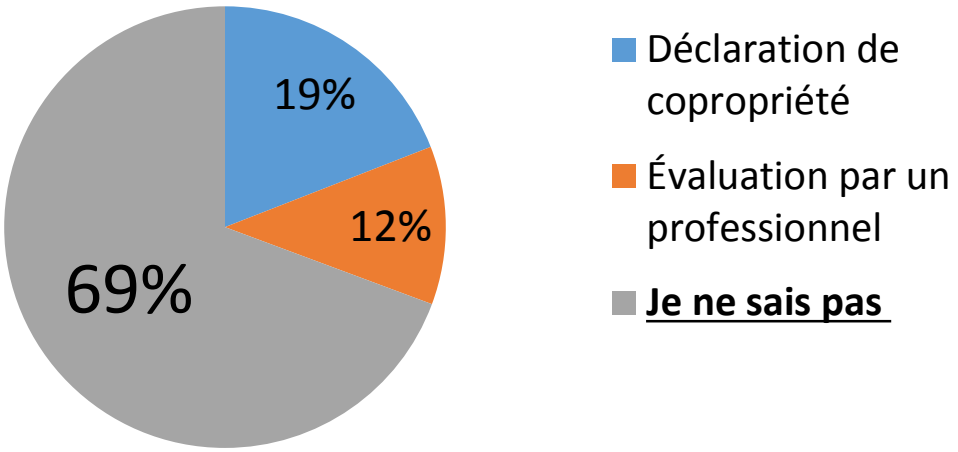
Primes et couvertures d'assurance
Assurance responsabilité civile

Le syndicat a-t-il souscrit une police d'assurance pour la responsabilité civile des administrateurs et des dirigeants?



Primes et couvertures d’assurance
Assurance responsabilité civile

Comment le montant de couverture d'assurance responsabilité civile des administrateurs et des dirigeants a-t-il été déterminé?



Gestionnaires de copropriété

- Profil des répondants
- Primes et couvertures d’assurance

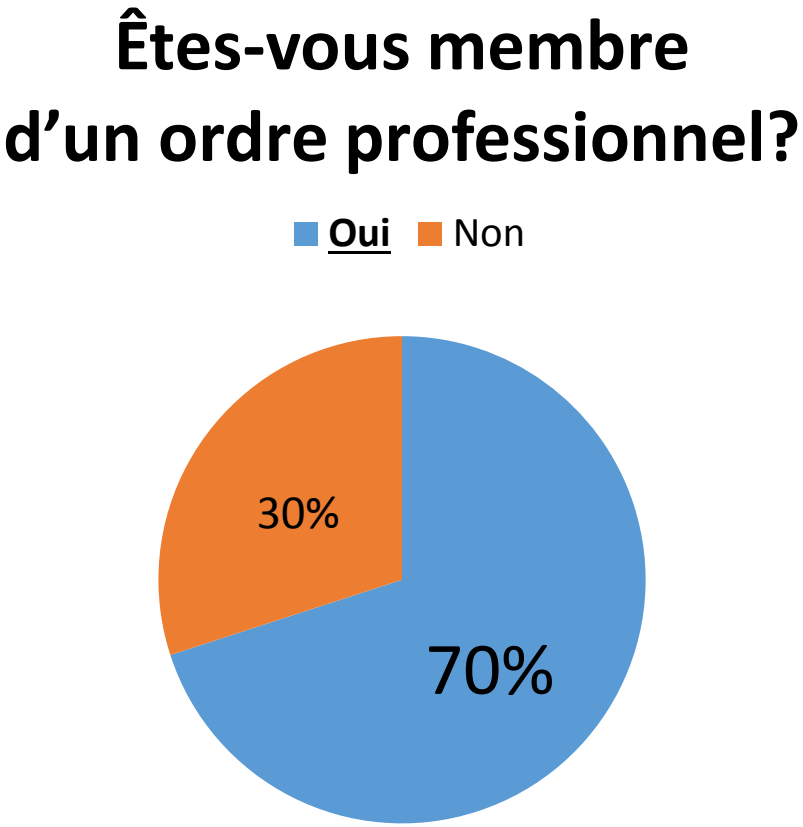
Gestionnaires de copropriété

- Profil des répondants
- Primes et couvertures d’assurance

Profil des répondants

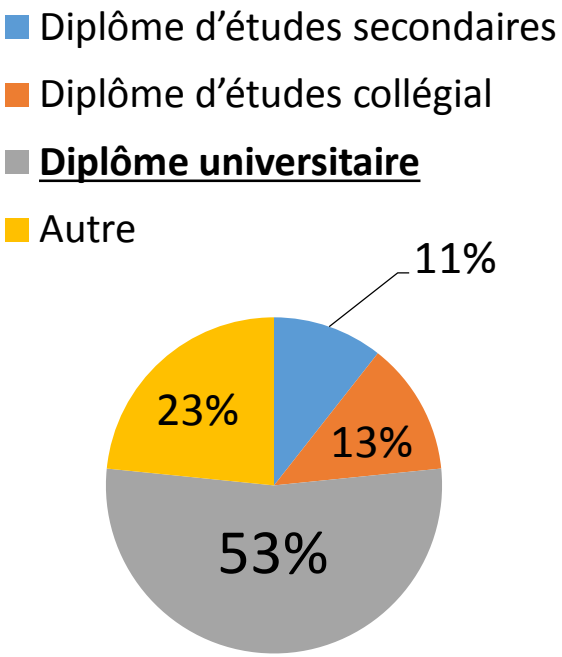
- Années d’expérience (en moyenne) : **10**
- Nombre moyen d’appartements gérés : **270**

Profil des répondants



Profil des répondants

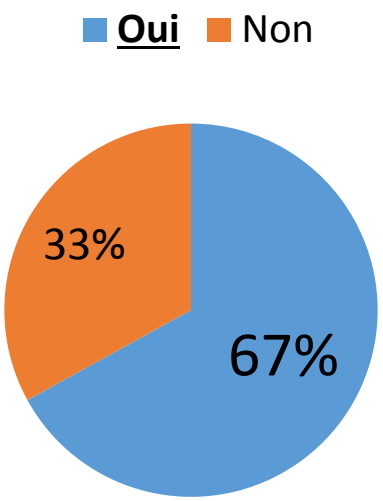
Quelle formation détenez-vous ?



De plus, **11%** des répondants se sont prévalus du Certificat de perfectionnement professionnel en gestion de copropriété au Québec, donné à **l'Université McGill**

Profil des répondants

Avez-vous souscrit une couverture d'assurance responsabilité professionnelle?



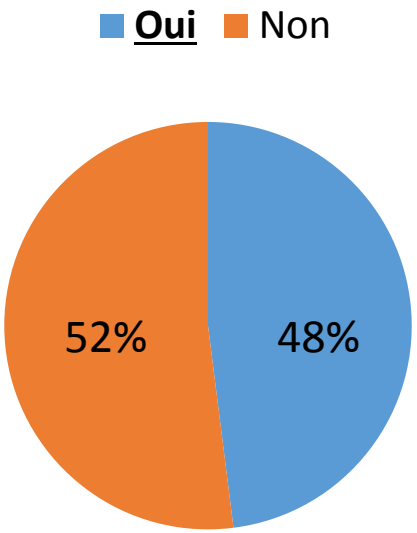
La moyenne est de **2 millions $.**

Gestionnaires de copropriété

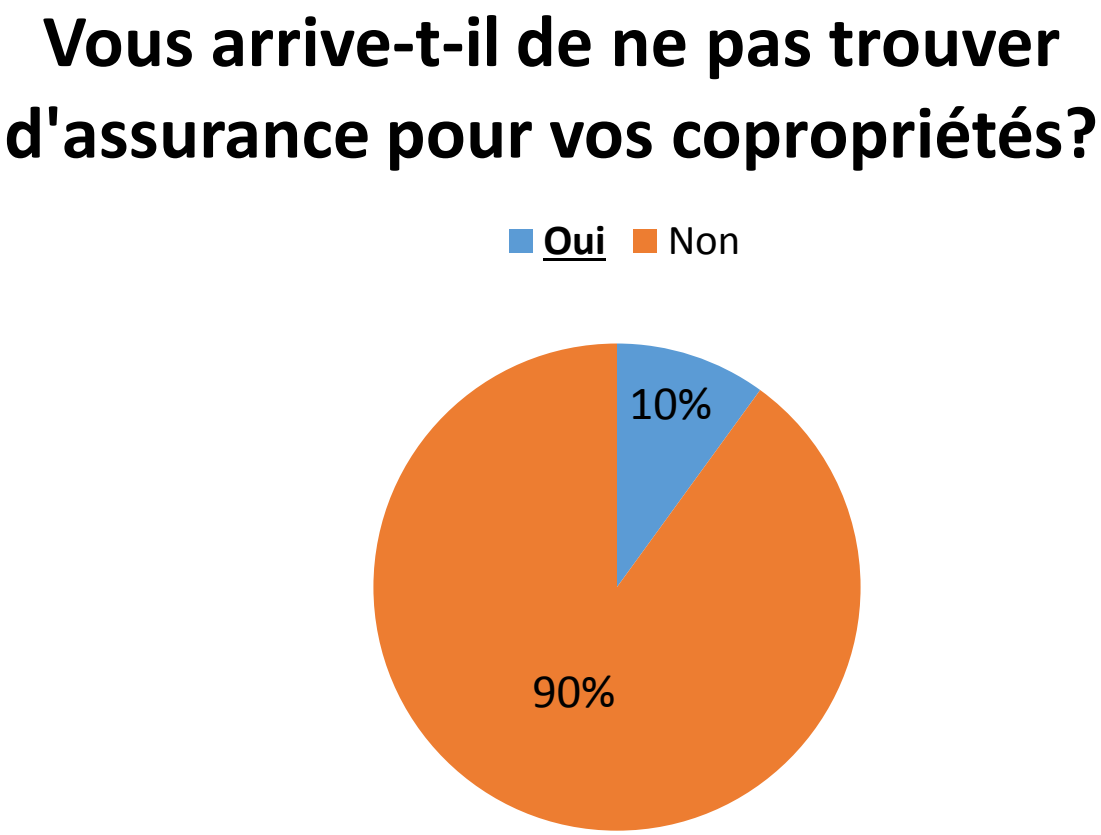
- Profil des répondants
- Primes et couvertures d’assurance

Primes et couvertures d’assurance

Vous arrive-t-il d’avoir de la difficulté à trouver un assureur offrant un produit d’assurance adéquat?

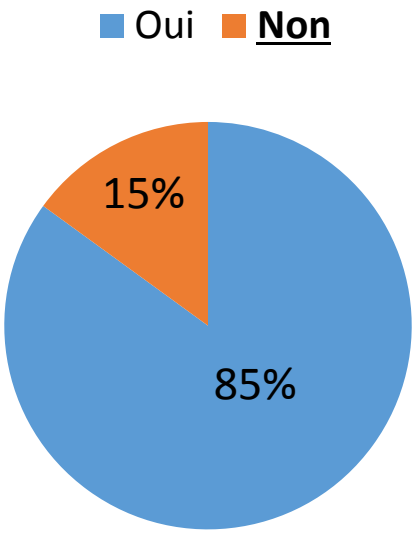


Primes et couvertures d’assurance



Primes et couvertures d’assurance

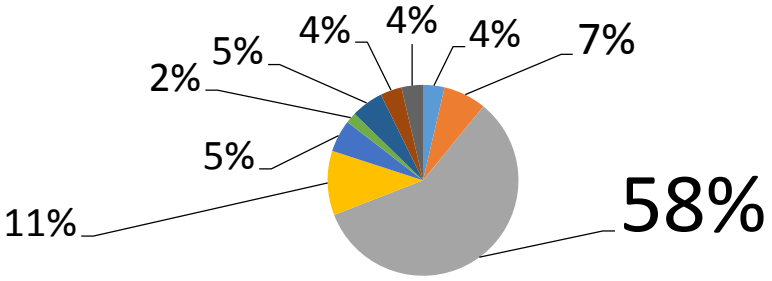
Vous offre-t-on un produit d’assurance conforme aux énoncés de la déclaration de copropriété?



Primes et couvertures d’assurance

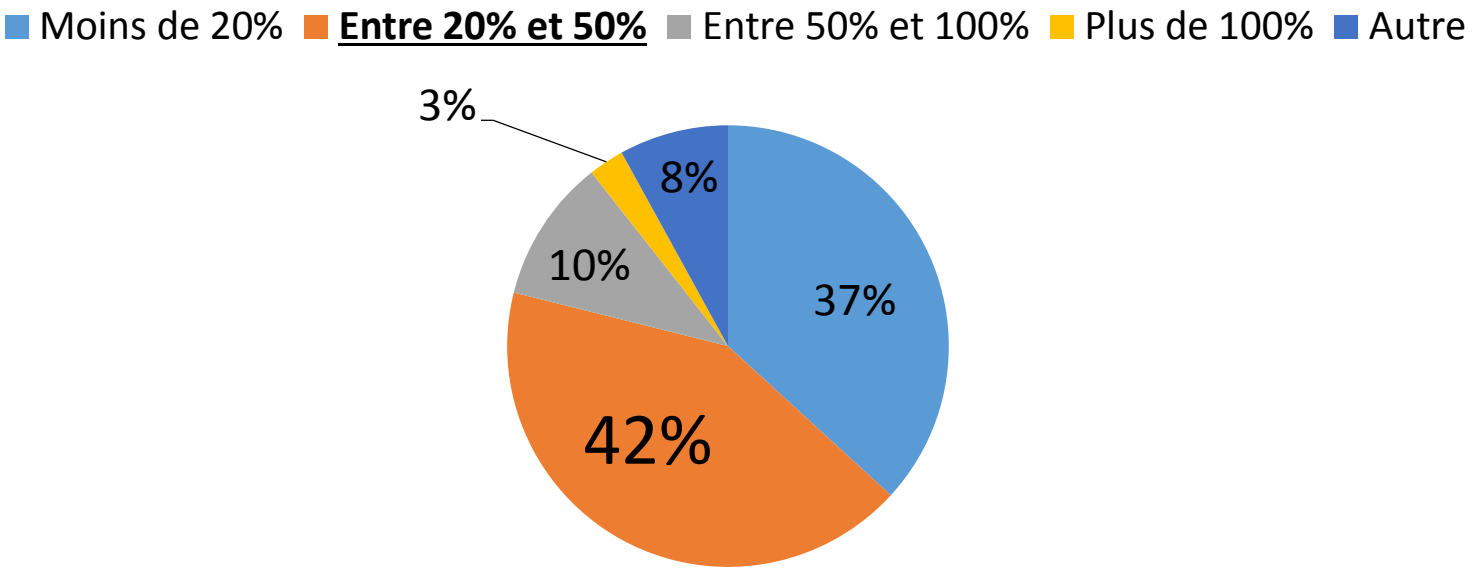
Au cours des cinq dernières années, quels sont les sinistres les plus souvent rencontrés?

- Feu (4%)
- **Dégât d'eau (58%)**
- Inondation (5%)
- Responsabilité des administrateurs (5%)
- Autre (4%)
- Vol/vandalisme (7%)
- **Refoulements d'égouts (11%)**
- Responsabilité civile (2%)
- Bris des équipements / bris de machine (4%)



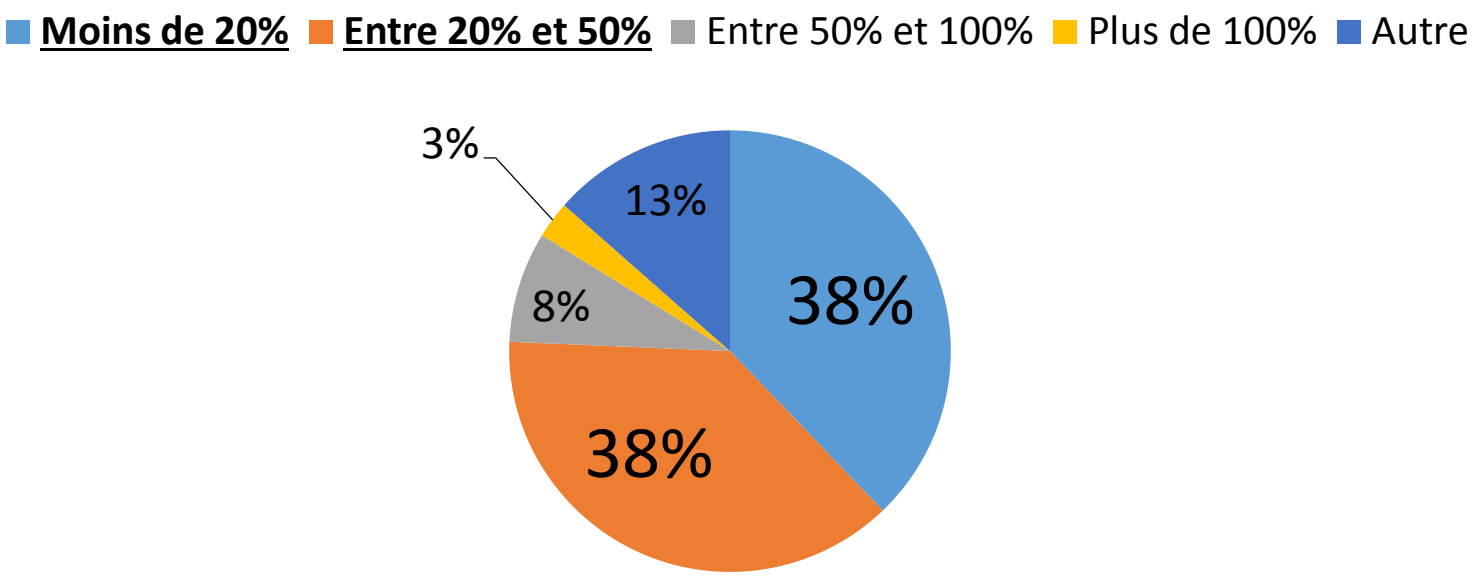
Primes et couvertures d'assurance

Au cours des cinq dernières années, pouvez-vous indiquer (en %) l'augmentation globale des <u>primes</u> d'assurance?



Primes et couvertures d'assurance

Au cours des cinq dernières années, pouvez-vous indiquer (en %) l'augmentation globale des franchises d'assurance?



Courtiers en assurance

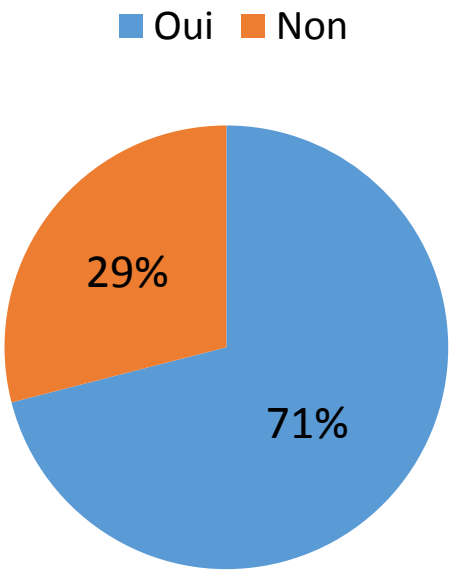
- Expertise des courtiers
- Souscription

Courtiers en assurance

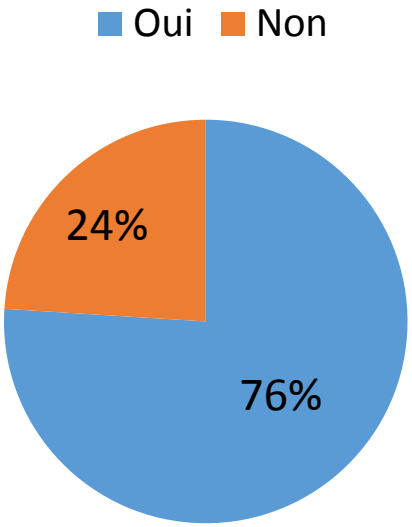
- Expertise des courtiers
- Souscription

Expertise des courtiers

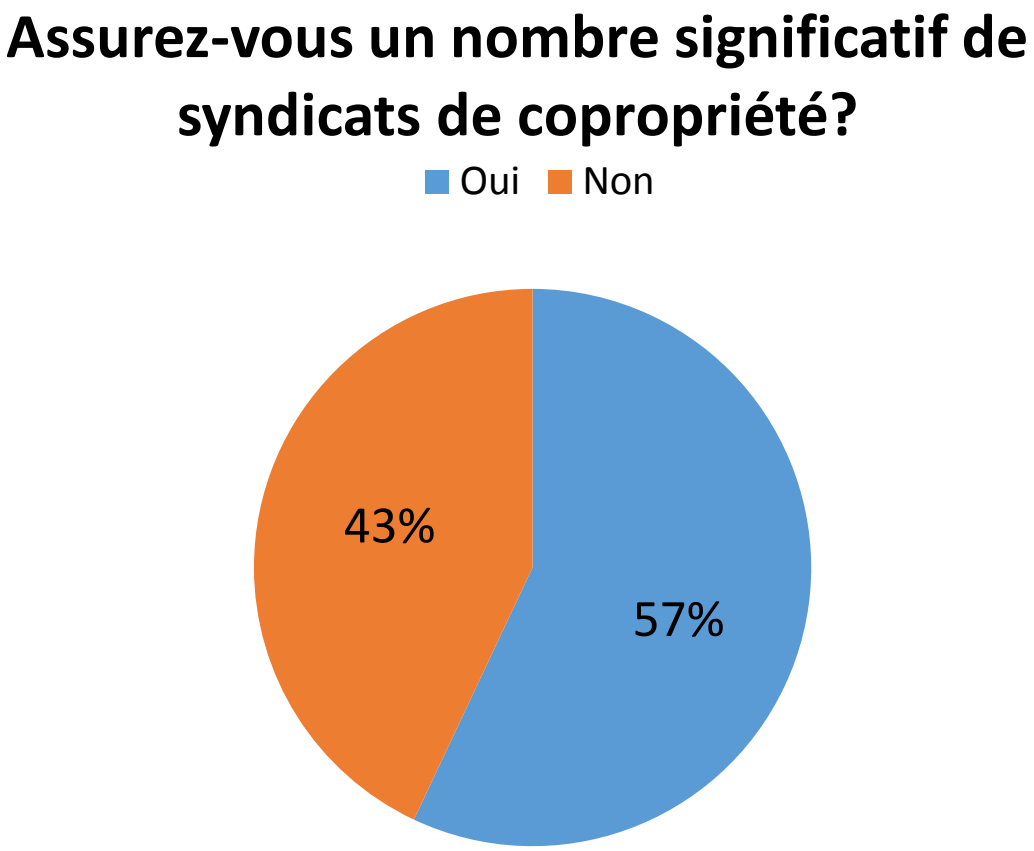
Diriez-vous que vous avez développé une expertise en assurance de copropriété?



Avez-vous suivi une formation spécialisée au cours des trois dernières années?

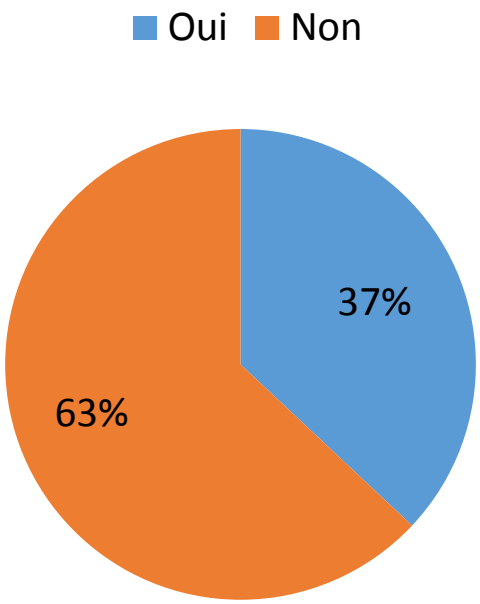


Expertise des courtiers

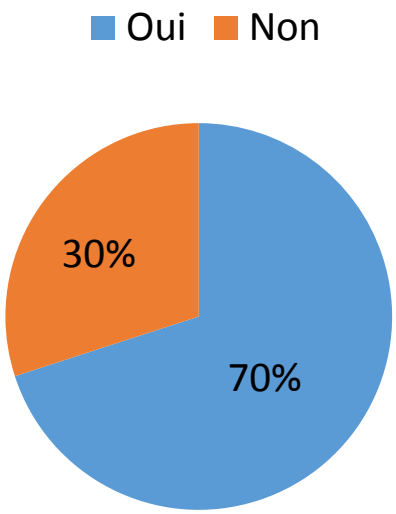


Expertise des courtiers

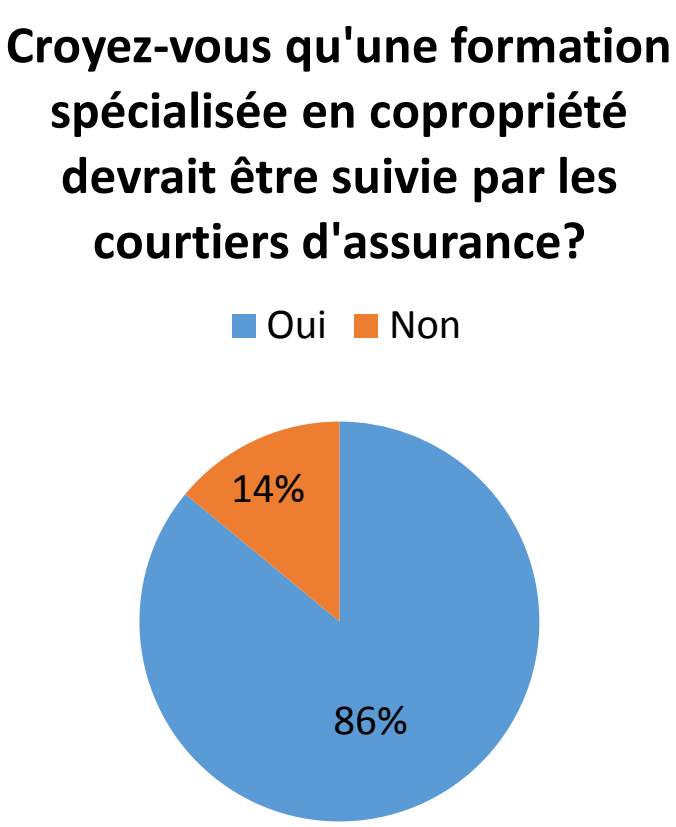
Croyez-vous que les courtiers sont suffisamment formés au marché de l'assurance pour copropriétés?



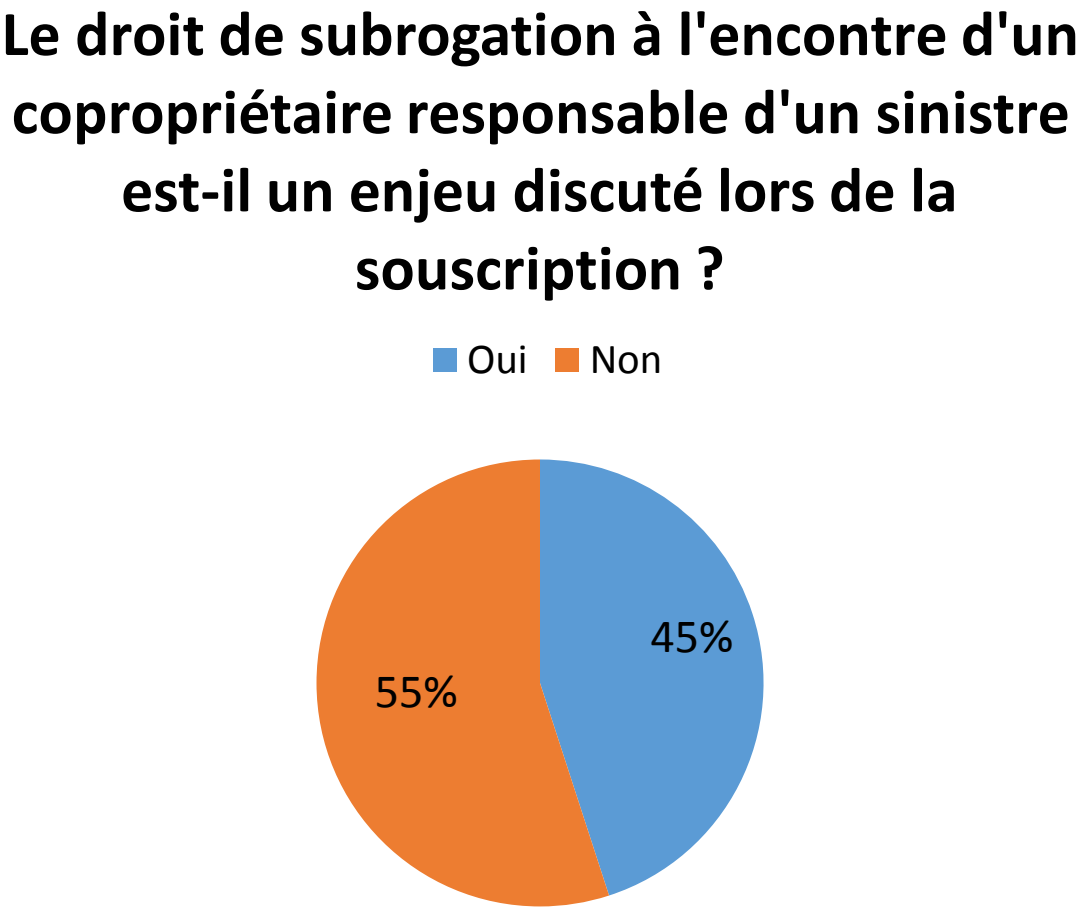
Croyez-vous que seuls les courtiers expérimentés devraient faire de l'assurance pour copropriétés?



Expertise des courtiers

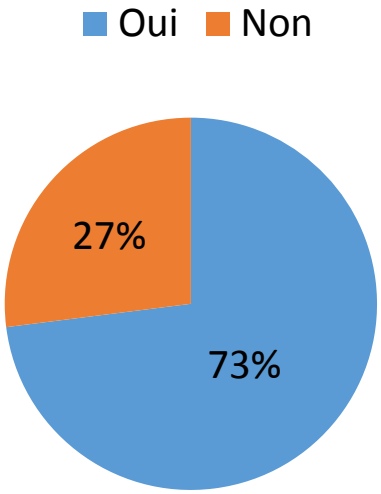


Expertise des courtiers



Expertise des courtiers

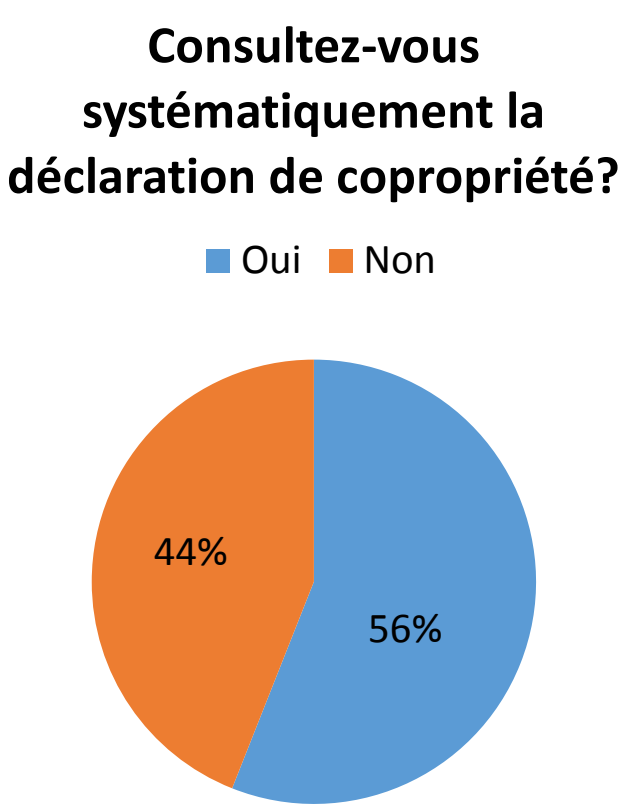
Avez-vous déjà constaté que certains syndicats n'avaient pas souscrit d'assurance responsabilité des administrateurs et des dirigeants?

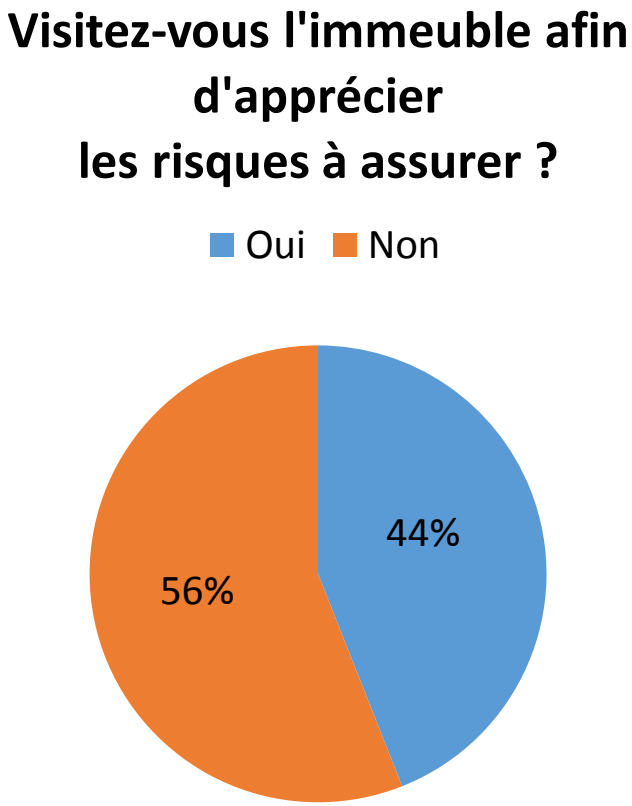


Courtiers en assurance

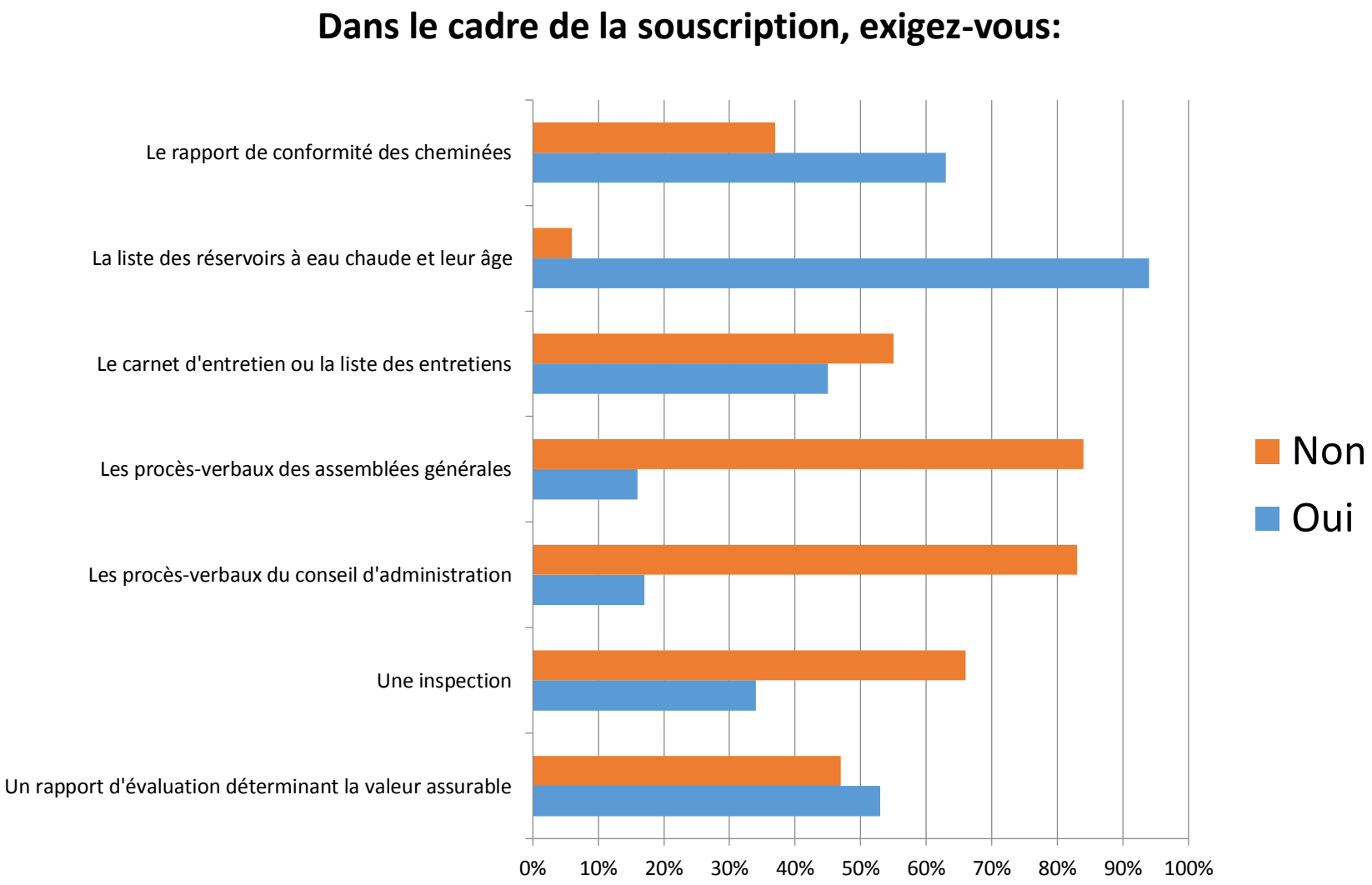
- Expertise des courtiers
- Souscription

Souscription

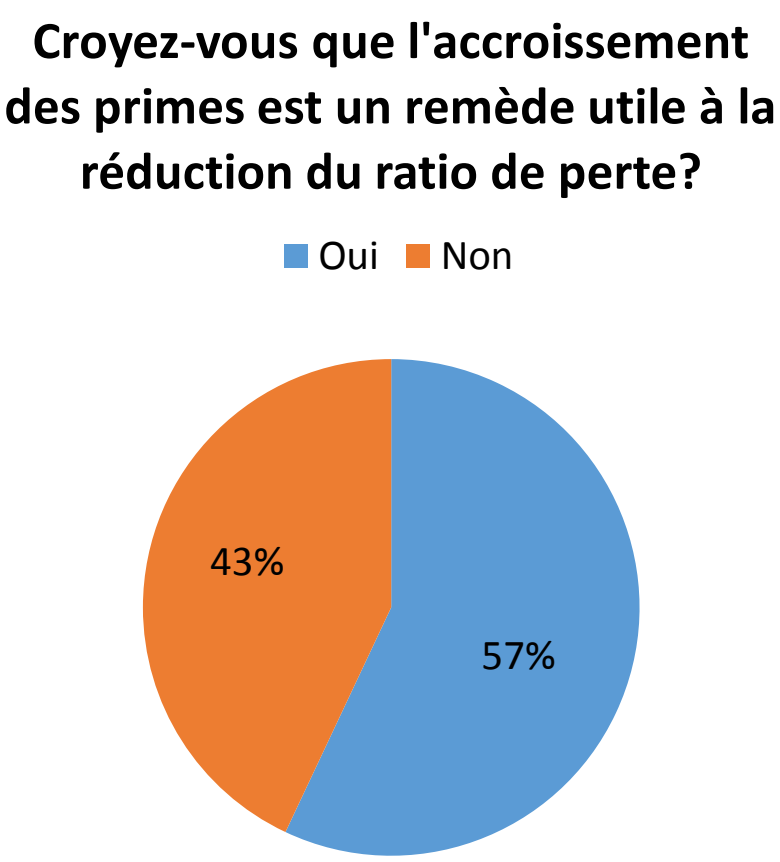


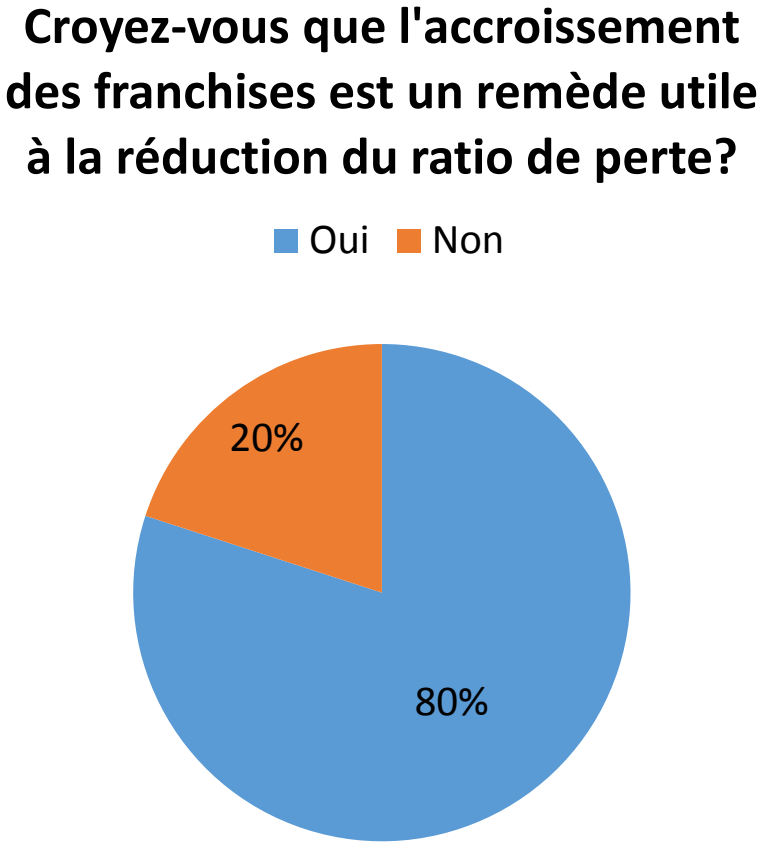


Souscription



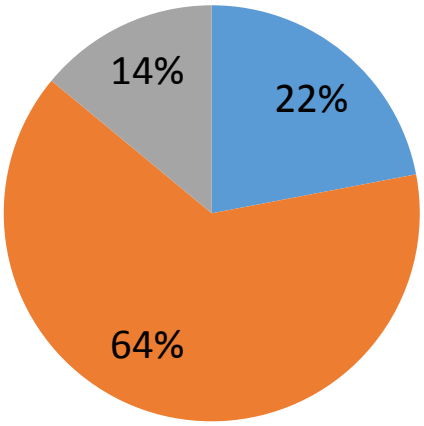
Souscription





Souscription

Croyez-vous qu'une copropriété a un meilleur ratio/sinistres lorsqu'elle est administrée par:



Constats

- Problématique en amont : les administrateurs de copropriétés n’ont pas toujours les connaissances requises pour choisir les bons produits d’assurance;
- L’entretien et le suivi préventif sont également des enjeux auxquels il faudra les sensibiliser;

Constats

- Les courtiers ou agents n’ont pas nécessairement toutes les informations en main afin de procéder aux souscriptions adéquates;
- L’analyse du risque effectuée par les courtiers ou agents d’assurance gagnerait à être plus approfondie: la demande de documentation pertinente et des recommandations adéquates réduiraient le ratio sinistres/primes.

Constats

- En somme, tant les syndicats de copropriétaires que les courtiers ou agents en assurance de dommages font partie de la solution.
- Le retrait progressif des assureurs en copropriété ne saurait être une solution envisageable, car les syndicats de copropriétaires ont une obligation légale d’être assurés.

Recommandations et pistes

- Créer un comité de travail tripartite (copropriétés/courtiers/assureurs) avec comme objectifs:
  - D’outiller les courtiers afin de leur permettre une meilleure gestion des risques;
  - De former les gestionnaires et les administrateurs de copropriété;
  - D’éduquer et communiquer quant aux devoirs et obligations de chacune des parties, afin de réduire la sinistralité en copropriété.