09 NOVEMBRE 2015

MANUEL DE PRÉVENTION

POUR LES SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ

AFIN DE TENTER DE CONTRÔLER LES COÛTS D’ASSURANCES

PRÉSENTÉ

AUX

SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ JEAN ROYER

PAR

JEAN RICARD

COURTIER EN ASSURANCES DES ENTREPRISES

CHEZ JEAN-YVES LEMAY ASSURANCES

Depuis une dizaine d’années, le monde de l’assurance vit de grands bouleversements. La crise économique de 2007 a fait disparaitre plusieurs assureurs du marché canadien. ING n’existe plus, AXA assurance a été acheté, de même que JEVCO et L’Union Canadienne. La disparition de tous ces assureurs est autant de perte pour nous qui voyons l’offre d’assurance rétrécir.

En plus de ces bouleversements, force est de constater que les catastrophes naturelles se sont multipliées à travers le Canada ces dernières années. L’inondation d’une grande partie de la ville de Calgary l’an dernier en est un bon exemple.

Au crash de 2007 et aux catastrophes naturelles, il convient aussi de souligner deux autres facteurs qui nuisent aux dossiers d’assurance, il s’agit d’une part de l’âge du parc immobilier des syndicats de copropriété et d’autre part, des faibles taux d’intérêt que nous connaissons depuis le début des années 2000.

La mode de la copropriété a vraiment pris son essor dans les années 70 -80. Ces copropriétés ont donc maintenant 35, 40, voire 50 ans d’âge, de sorte que certains problèmes commencent à surgir (drain de fondation bouché, tuyau de plomberie fragilisé par le temps, tuyau de plastique séché par le temps, etc.) Il va s’en dire que ce sont généralement des troubles reliés aux dégâts d’eau. Ajoutons enfin que la malheureuse négligence d’une minorité de syndicats de copropriété a considérablement nui à l’ensemble du secteur.

Enfin, bien que de premier abord le lien entre les taux d’intérêts et les difficultés à s’assurer à un coût raisonnable ne semble pas couler de source, il importe de savoir que pour les assureurs les taux d’intérêt sont essentiels à leur rentabilité. En fait, les assureurs ont deux façons de récolter de l’argent. D’une part via les primes d’assurance perçues et d’autre part, en faisant des placements (à peu de risque) sur une fraction de leur avoir. Cette capacité à placer de l’argent afin d’en retirer de l’intérêt est essentielle à tout assureur. Sans cette possibilité, ils feraient tous faillite… Ainsi, si nous nous réjouissons des faibles taux (pour nos prêts hypothécaires), les assureurs eux en arrachent sérieusement de ce côté.

Ce petit préambule ne cherchait qu’à vous éclairer sur les raisons qui expliquent la situation dans laquelle les syndicats de copropriété se trouvent du point de vue assurance.

Sans promettre de faire des miracles, il existe des solutions et des actions à prendre afin de mieux se faire percevoir des assureurs.

**Actions préventives**

* Toutes vos actions de prévention doivent être inscrites dans votre charte, de sorte que celles-ci deviennent une obligation et ainsi, qu’elles soient reconnues par les assureurs.
* Établir un fonds de prévoyance, car certains entretiens demandent d’importantes dépenses :
  + La toiture
  + Le drain de fondation
  + Le revêtement des stationnements
* Etablir un calendrier de prévention

**Prévention à l’extérieur**

* La toiture devrait être inspectée aux 5 à 7 ans afin d’en vérifier l’étanchéité.
* Les balcons doivent être régulièrement déneigés pour éviter l’affaiblissement des structures.
* Les gouttières et leurs conduits doivent être nettoyés chaque année.
* Une inspection du revêtement extérieur devrait être faite régulièrement pour y déceler des fissures.
* Il en va de même du calfeutrage des portes et fenêtres.
* Les sorties d’eau externes devraient être condamnées pour l’hiver afin d’éviter le gel des tuyaux.
* En cas de foyer, faire ramoner les cheminées (systématiquement).
* Une copropriété de plus de 25 ans devrait faire faire l’inspection de son drain de fondation; un drain inefficace entraîne des dommages sérieux au bâtiment, de même que des infiltrations coûteuses.
* Un fonds de prévoyance devrait déjà être établi en vue du remplacement du drain, car cela est une dépense très coûteuse, mais tout aussi essentielle que la toiture.
* Nettoyer les margelles au printemps et à l’automne afin de permettre un bon écoulement des eaux dans le drain.

**Prévention à l’intérieur**

* Etablir une cédule de changement des piles des avertisseurs incendie (le faire systématiquement en même temps pour tous les copropriétaires.
* Se munir d’un extincteur portatif pour la cuisine et le faire vérifier une fois l’an.
* Savoir où se trouvent les dispositifs d’arrêt pour le chauffe-eau, la machine à laver, le lave-vaisselle, les éviers, les lavabos, le bain et les toilettes. Vérifier périodiquement que la valve de fermeture de l’entrée d’eau principale de l’immeuble fonctionne correctement.
* Tous les chauffe-eau d’une même copropriété ont été à l’origine installés en même temps. Ils ont tous une durée de vie en théorie identique. Ils devraient et doivent être changés tous en même temps (ne pas attendre qu’ils coulent pour les changer).
* Vous pourriez aussi les munir d’un bac de rétention.
* Un plombier devrait être mandaté périodiquement (3 à 4 ans) afin de vérifier tous les branchements de plomberie (laveuse, lave-vaisselle, distributrice d’eau, éviers, toilettes, bain et douche.) Leurs installations peuvent avoir faibli, le plastique séché, ou un installateur peu prévenant a raccordé trop vite…
* Le système de gicleur devrait être inspecté une fois l’an (vu qu’il est confiné au sous-sol, le retrait pur et simple de celui-ci pourrait être envisagé).
* Les tuyaux de sécheuse à linge devraient être nettoyés une fois l’an.
* Vérifier la présence de clapet de rétention dans tous les drains des copropriétés.

Sans que cette liste soi exhaustive, elle peut servir à établir un bon plan de prévention.

Comme vous avez pu le constater, les recommandations proposées ont pour la plupart soit le besoin de prévenir l’incendie, soit le désir de prévenir les dégâts d’eau. Les dégâts d’eau sont la principale préoccupation des assureurs.

Comme les dégâts d’eau sont la problématique principale, une compagnie a annoncé un produit qui coupe à la source l’entrée d’eau lorsqu’il y a une fuite.

Il s’agit du ‘’WATER COP’’ distribué par le groupe Vigilance.([www.legroupevigilance.com](http://www.legroupevigilance.com))

Ce système est reconnu par la plupart des assureurs et permet d’économiser sur les primes d’assurance.