

EXPO  
*condo*



## Soirée du Condo BFL CANADA

Les couvertures d'assurance sur la police du syndicat  
et celles des copropriétaires

Conférencier: M. Patrick Beauvais, Courtier en assurance de dommages,  
Vice-président, directeur d'unité – Immobilier Québec (BFL Canada)



# Visioconférence CondoMarketing

Mercredi 23 Novembre 2022



## ORDRE DU JOUR

- Présentation de l'équipe Condo BFL CANADA
- Qui est BFL CANADA services de risques et assurances inc.
- L'origine du programme Protection Condo
- Les tendances du marché de l'assurance 2018-2020
- L'assurance immobilière durement touchée
- Diminution des capacités de souscriptions
- À quoi s'attendre pour 2020
- Les avantages du programme Protection Condo
- Loi 141, adoptée le 13 juin 2018
- Projet de loi 16 et l'assurance

# Présentation de l'équipe Condo BFL CANADA



Alexandre Robitaille  
Vice-président, Directeur Région Est – Immobilier  
T. : 514 905-1793 | [arobitaille@bflcanada.ca](mailto:arobitaille@bflcanada.ca)  
BFL CANADA – Québec



Déve Barthélemy  
Directeur clientèle – Immobilier  
T. : 514 905-1772 | [dbarthelemy@bflcanada.ca](mailto:dbarthelemy@bflcanada.ca)  
BFL CANADA – Québec



Patrick Beauvais  
Vice-président, Directeur d'unité — Immobilier  
T. : 514 904-4434, 1434 | [pbeauvais@bflcanada.ca](mailto:pbeauvais@bflcanada.ca)  
BFL CANADA – Québec



Eduardo Garcia Curiel  
Directeur clientèle – Immobilier  
T. : 514 315-4516 | [egarciacuriel@bflcanada.ca](mailto:egarciacuriel@bflcanada.ca)  
BFL CANADA – Québec



Guillaume Marchand Bastien  
Directeur clientèle – Immobilier  
T. : 514 905-1831 | [gmarchandbastien@bflcanada.ca](mailto:gmarchandbastien@bflcanada.ca)  
BFL CANADA – Québec

# À PROPOS DE BFL CANADA



Fondée en 1987 par Barry F. Lorenzetti, BFL CANADA est l'une des plus importantes sociétés de gestion de risques, de courtage d'assurance et de services-conseils en avantages sociaux en Amérique du Nord, qui soit détenue et gérée par ses propres employés. L'entreprise compte sur une équipe de plus de 1 200 professionnels répartis dans 24 bureaux à travers le pays. BFL CANADA est un partenaire fondateur de Lockton Global LLP, une société regroupant des courtiers d'assurance indépendants qui offrent des services de gestion de risques, d'assurance et de conseils en avantages sociaux dans plus de 140 pays à travers le monde.

**1 200 +**

Employés  
à travers le  
Canada

**2 M\$ +**

De volume de  
primes en  
assurance

**24**

Bureaux au  
Canada

**100 %**

Privée, gérée et détenue par  
ses employés

**98 %**

Taux de rétention

**140 +**

Pays représentés grâce à notre  
partenariat avec Lockton  
Global LLP



# NOS VALEURS



RESPECT ET  
RECONNAISSANCE  
DE LA DIVERSITÉ



EXCELLENCE



INTÉGRITÉ



COLLABORATION



ESPRIT  
ENTREPRENEURIAL



SOUTIEN COMMUNAUTAIRE ET  
ACTIVITÉS CARITATIVES

# L'origine du programme Protection Condo



## Les tendances du marché de l'assurance 2018-2022

- Dès la fin de 2018 et le début de 2019, nous avons vécu un resserrement de marché.
- Au cours des 10 dernières années, les sinistres causés par les changements climatiques n'ont cessé d'augmenter.
- Au Canada, on peut penser :
  - En 2017, les incendies de Fort McMurray en Alberta ont coûté 4 milliards;
  - Printemps 2018, 80 % des municipalités du Québec ont subi des inondations;
  - En 2018, une tornade frappe l'Ontario et l'Outaouais et a causé 295 millions de dommages assurés;
  - En 2019, les inondations printanières ont coûté 208 millions.
- Au Canada, entre 2000 et 2010 la moyenne cumulée annuelle des sinistres payés par nos assureurs était de 500 millions.
- Dans les cinq (5) dernières années, nos assureurs paient en moyenne 2 milliards de sinistres par année.





## L'assurance immobilière durement touchée

Depuis 2015, plusieurs assureurs ont décidé de se retirer du marché de l'assurance immobilière.

- Aviva
- Royal & Sun Alliance (RSA)
- Missisquoi/ Economical
- Zurich

Pour d'autres, la stratégie a été de réduire considérablement leur appétit/normes de souscriptions.

- L'Unique (moins de 24 unités + moins de 4 étages + foyers avec certificat obligatoire).
- Intact (aucun bâtiment de moins de 4 ans, maximum de 2 réclamations dans les 5 dernières années).
- Promutuel (souscription plus pointue sur l'île de Montréal, foyers avec certificat obligatoire, chauffe-eau moins de 10 ans).

## Diminution des capacités de souscriptions

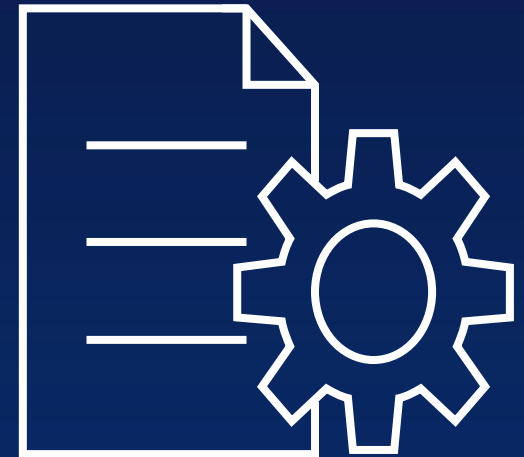
La majorité des assureurs ne sont plus intéressés à souscrire seuls les immeubles de moyenne à grande valeur.

Placement difficile chez les assureurs sous-standard :

Perte de contrat Lloyd's;

- Capacité très faible;
- Partage souvent les mêmes assureurs dans leur traité;
- Franchise extrêmement élevée;
- Retrait des couvertures en dommages par l'eau;

Augmentation des taux de +/- 20 %.



## À quoi s'attendre pour 2023

- Réouverture progressive du marché.
- Augmentation moyenne de 5 % — 10 % pour les beaux dossiers.
- Pour les dossiers ayant des sinistres majeurs dans 5 dernières années, les franchises augmenteront.
- Appétit des assureurs plus grand que les trois dernières années pour l'assurance immobilière.
- BFL CANADA continuera de chercher de nouveaux marchés et de nouveaux produits pour demeurer le chef de file en assurance de la copropriété au Québec.



## Les avantages du programme Protection Condo

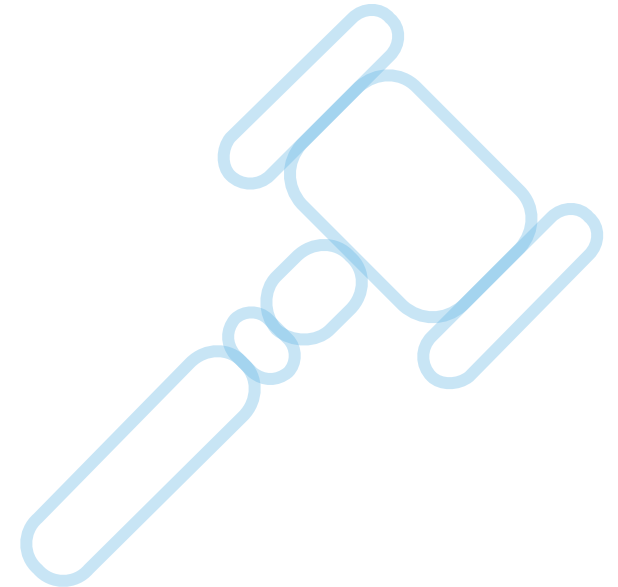
- Équipe de courtiers spécialisés à l'assurance de la copropriété.
- Notre expert en règlement de sinistre spécialisé en copropriété. Que ce soit pour les sinistres sous la franchise ou au-dessus de celle-ci.
- Règle proportionnelle à montant déclaré.
- Remboursement des frais de gestion du sinistre par le gestionnaire.
- Extension de garantie 1 M\$.

### Protection unique :

- Assurance accident des bénévoles 1 M\$;
- Assurance contre les détournements 1 M\$;
- Limite responsabilité civile 30 M\$;
- Limite responsabilité civile des administrateurs & dirigeants 20 M\$;
- Assurance cyber risques et atteintes à la vie privée 50 000 \$ (limite dispo. jusqu'à 100 000 \$);
- Assurance contre la pollution 1 M\$ par événement et 5 M\$ par année;
- Assurance contre le terrorisme 350 000 \$ (limite dispo. jusqu'à 2M);
- Assurance juridique disponible jusqu'à 5 M\$.

## Rappel loi 141, adoptée le 13 juin 2018

- Fonds d'auto assurance ([art. 1071,1 du C.c.Q.](#)) est un nouveau fond qui doit être obligatoirement constitué depuis le 15 avril 2022.
- Lorsque la plus haute franchise des assurances souscrites par un syndicat dépasse le montant de 100 000,00\$, le règlement du gouvernement prévoit que la contribution minimale à ce fonds peut être réduite à 100 000,00\$.
- Depuis le 15 octobre 2020, l'assurance responsabilité civile obligatoire des copropriétaires ([art. 1064,1 du C.c.Q.](#)). Pour les syndicats de 12 unités et moins, une limite minimum de 1M est exigée et pour les immeubles de 13 unités la limite minimum est de 2M.
- Création de fiches descriptives des unités de référence ([art. 1070,3 du C.c.Q.](#)) en vigueur le 17 mars 2020
  - Le promoteur doit fournir les fiches aux syndicats pour tous les nouveaux immeubles construits.
  - Pour les immeubles construits avant le 13 juin 2018, deux options :
    - Sans une fiche descriptive des finis d'origine, les améliorations locatives apportées aux parties privatives depuis l'origine de l'immeuble sont considérées dans le coût de reconstruction de l'immeuble;
    - Mise en place des fiches descriptives des finis d'origine avant le 13 juin 2020.



## Loi 141 suite

Valeur de reconstruction et évaluation professionnelle (en vigueur le 15 avril 2021)

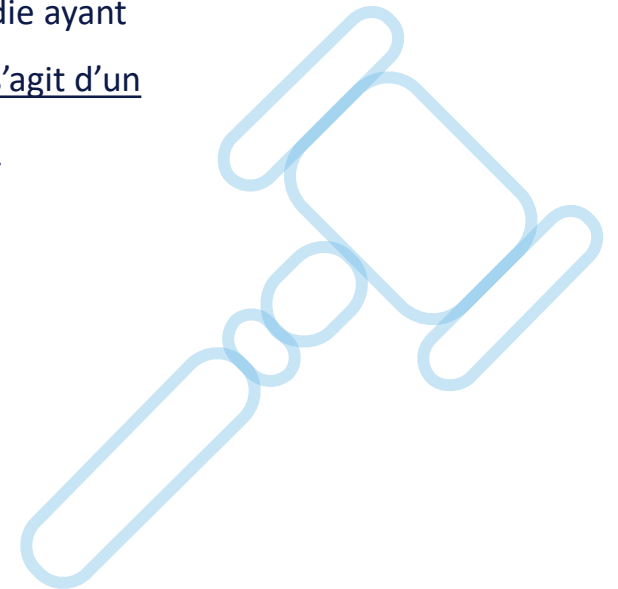
- Le nouvel [art. 1073 C.c.Q](#) oblige les syndicats à faire affaire avec un évaluateur agréé membre de l'OEAQ et de faire une mise à jour tous les cinq (5) ans.
- Toutes les copropriétés n'ayant aucune évaluation ou possédant une évaluation ayant été faite par une personne non membre d'un ordre professionnel : l'évaluation devra être faite au plus tard le **15 avril 2021**.
- La valeur de reconstruction devra inclure : les taxes, les coûts de démolition et de ramassage des débris, la mise aux normes et les frais d'honoraires professionnels.

Responsabilité civile du syndicat

- Depuis le 15 avril 2021, la couverture responsabilité civile du syndicat doit couvrir les membres du CA et le gérant de même que le président, le secrétaire et toute autre personne chargée de voir au bon déroulement de l'assemblée des copropriétaires.

## Loi 141 suite

- Franchise déraisonnable (*au plus tard le 13 décembre 2020*).
- Assurances du syndicat sont de première ligne ([art. 1074.3 du C.c.Q.](#)).
- L'assureur ne peut être subrogé dans les droits d'un syndicat de copropriété, à l'encontre de l'un de ses copropriétaires, d'une personne qui fait partie de la maison de celui-ci ou pour laquelle le syndicat est tenu de souscrire une assurance en couvrant sa responsabilité ([art. 1075.1 du C.c.Q.](#)).
- Donc, l'assureur n'a aucun recours contre l'enfant d'un copropriétaire qui serait responsable d'un incendie ayant entraîné des dommages à l'immeuble. Cependant, nous avons fait une exception à cette règle lorsqu'il s'agit d'un préjudice corporel ou moral ou que le préjudice est dû à une faute intentionnelle ou à une faute lourde.



## Loi 141 – art. 1074.2 C.c.Q. et PL- 41.

- [1074.2 C.c.Q.](#) : Interdiction de recouvrer la franchise du syndicat ou les coûts d'un dommage inférieur à la franchise de la part du responsable d'un sinistre, autrement que si le syndicat peut prouver la faute de ce dernier.
- **PL-41, déposé le 7 nov. 2019 :**
- [1074.2 C.c.Q.](#) : Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que par leur contribution aux charges communes, sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute et dans les cas prévus au présent code, le préjudice causé par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'il a sous sa garde.

Est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa.

- La présomption de faute établie par [l'article 1465](#) du Code civil du Québec. L'article stipule que : « *Le gardien d'un bien est tenu de réparer le préjudice causé par le fait autonome de celui-ci, à moins qu'il prouve n'avoir commis aucune faute.* »



## Projet de loi 16 et l'assurance

- Adopté à l'Assemblée nationale du Québec le 5 décembre 2019 et sanctionné le 10 janvier 2020.
- [Art. 1070 du C.c.Q](#) le registre de la copropriété doit désormais contenir de nouveaux documents. Le carnet d'entretien, l'étude du fonds de prévoyance et les fiches descriptives des parties privatives deviennent maintenant obligatoires et de la responsabilité du syndicat.
- L'étude du fonds de prévoyance et le carnet d'entretien ne seront obligatoires que trois ans après l'entrée en vigueur du règlement.
- La loi garantit l'accès au registre pour les copropriétaires et le droit d'obtenir des copies des documents déposés au registre ([art. 1070.1 du C.c.Q](#)), aux conditions prévues dans le règlement de l'immeuble.
- Vous pouvez consulter les autres changements de la loi 16 sur le site de firme DJC :

<https://www.djclegal.com/la-loi-16-un-article-a-la-fois/>

# PÉRIODE DE QUESTIONS





# MERCI !

DOCUMENT PRÉSENTÉ PAR :

BFL CANADA services de risques et assurances inc.  
2001, avenue McGill College, bureau 2200  
Montréal (Québec) H1A 1G1

T. 514 843-3632

F. 514 843-3842

Sans frais. 1 800 465-2842