



ORDRE DES
ÉVALUATEURS AGRÉÉS
DU QUÉBEC

**CONSULTATION PRÉALABLE À LA PROPOSITION D'UN RÈGLEMENT
RELATIF À L'ASSURANCE DES COPROPRIÉTÉS**

COMMENTAIRES

DE L'ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC

Octobre 2018

INTRODUCTION

En été 2017, le ministère des Finances consultait le milieu en vue de clarifier les règles relatives spécifiquement à l'assurance des copropriétés, tant avant qu'après un sinistre. L'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (l'« **Ordre** ») est alors intervenu avec une série de propositions.

Le 13 juin 2018, l'Assemblée nationale adoptait le projet de loi 141 (*Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières*, 2018, c. 23) (« **Loi 23** ») qui a introduit la réforme touchant l'assurance des copropriétés.

Il y est prévu, entre autres, que des règlements devaient être élaborés par le gouvernement pour concrétiser la mise en place de cette réforme.

C'est ainsi que le 7 septembre 2018, le ministère des Finances a lancé une nouvelle consultation du milieu afin de recueillir les commentaires concernant la préparation de ces nouveaux règlements en assurance des copropriétés¹.

La mission de l'Ordre est d'assurer la protection du public en encadrant la pratique professionnelle de ses membres.

En 2012, lors des consultations lancées par le ministre Jean-Marc Fournier, l'Ordre s'est prononcé en faveur des recommandations formulées par le *Comité consultatif sur la copropriété*.

Les membres de l'Ordre – **les évaluateurs agréés** – sont concernés dans leur pratique quotidienne par la gestion d'immeubles en copropriété, tant sous l'aspect de l'établissement des valeurs, que sous l'aspect de la gestion et de la consultation.

Les évaluateurs agréés sont régulièrement mandatés par les assureurs des immeubles en copropriété et par les syndicats de copropriétaires pour émettre une opinion sur le coût de remplacement (reconstruction ou reproduction) d'un bien immobilier aux fins d'assurance.

¹ Communiqué de presse « *Le ministère des Finances consulte le milieu en vue de la préparation de nouveaux règlements en assurance des copropriétés* », 7 septembre 2018.

C'est pourquoi, l'Ordre a pris connaissance des questions soumises dans le cadre de la présente consultation avec grand intérêt.

L'Ordre tient à remercier le ministère des Finances pour avoir permis d'exprimer le point de vue de la profession d'évaluateur agréé sur certaines des questions. Nous soumettons également quelques observations additionnelles.

* * *

COMMENTAIRES SUR LES QUESTIONS SOUMISES

2. Selon quelles modalités devrait être établie la contribution minimale des copropriétaires au fonds d'auto-assurance prévu dans l'article 1072?

L'article 1072 du *Code civil du Québec* (« **C.c.Q.** ») tel que modifié par la Loi 23 se lit comme suit :

« 1072. Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble ainsi que les sommes à verser au fonds de prévoyance et au fonds d'auto assurance.

La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5% de leur contribution aux charges communes. Il peut être tenu compte, pour l'établir, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint.

Le gouvernement détermine par règlement les modalités selon lesquelles est établie la contribution minimale des copropriétaires au fonds d'auto-assurance.

Le syndicat avise, sans délai, chaque copropriétaire du montant de ses contributions et de la date où elles sont exigibles. »

(Notre soulignement)

Plusieurs facteurs doivent être pris en considération pour l'établissement de la contribution minimale au fonds d'auto-assurance, notamment : la taille des franchises, l'historique de sinistralité, l'état de l'entretien du bâtiment, la catégorie du bâtiment (bois/brique, structure d'acier, de béton, etc.), la localité d'implantation du bâtiment (certaines localités ont de mauvaises infrastructures municipales et sont touchées de plein fouet lors des inondations, par exemple).

En ce qui a trait à la taille des franchises, il est à noter que la plupart des contrats contiennent des franchises différentes en fonction du type du risque assuré. Aussi, il peut s'agir d'une franchise évolutive en fonction du nombre de sinistres déclarés.

L'état d'entretien du bâtiment, le type de bâtiment, son lieu d'implantation et la sinistralité ont certainement un impact sur le montant de la franchise.

L'Ordre est d'avis que le syndicat de copropriété devrait être en mesure d'établir des contributions graduelles sur une base périodique étalées sur le nombre d'années maximale que le gouvernement aura déterminé pour constituer (ou reconstituer) le fonds d'auto-assurance.

3. De quels ordres professionnels les membres devraient-ils être désignés pour faire l'évaluation du montant nécessaire à la reconstruction de l'immeuble exigée à l'article 1073?

L'article 1073 du C.c.Q se lit comme suit dorénavant :

« 1073. Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances prévoyant une franchise raisonnable, contre les risques usuels, couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie lorsqu'elles peuvent être identifiées par rapport à la description de cette partie. Le montant de l'assurance souscrite doit pourvoir à la reconstruction de l'immeuble conformément aux normes, usages et règles de l'art applicables à ce moment; ce montant doit être évalué au moins tous les cinq ans par un membre d'un ordre professionnel désigné par règlement du gouvernement.

Il doit aussi souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers, ainsi que celle des membres de son conseil d'administration et du gérant, de même que du président et du secrétaire de l'assemblée des copropriétaires et des autres personnes chargées de voir à son bon déroulement.

Le gouvernement peut prévoir, par règlement, les critères selon lesquels une franchise est considérée comme déraisonnable. De plus, un contrat d'assurance souscrit par un syndicat couvre de plein droit au moins les risques prévus par règlement du gouvernement, à moins que la police ou un avenant n'indique expressément et en caractères apparents ceux de ces risques qui sont exclus. Ces règlements peuvent établir des catégories de bâtiments, notamment en fonction de leur taille, de leur valeur et de leur situation géographique. »

(Notre soulignement)

En créant l'Ordre professionnel des évaluateurs agréés, le législateur québécois a reconnu l'expertise spécifique de l'évaluateur agréé en matière d'évaluation immobilière. Il a, du même coup, reconnu le besoin d'encadrer l'exercice de cette profession pour assurer la qualité des services professionnels rendus en cette matière pour une clientèle qui n'en possède pas les connaissances requises.

Il nous semble évident que le milieu reconnaît l'évaluateur agréé comme un expert qui, par sa formation et sa pratique, est apte à établir le coût de reconstruction d'un immeuble aux fins d'assurance.

En 2012, les intervenants de la *Table ronde* organisé par le ministre Fournier ont convenu que l'exercice d'établir le coût de reconstruction devait être effectué nécessairement par un évaluateur agréé.

Le Rapport du *Comité consultatif sur la copropriété* (7 novembre 2012) a maintenu la recommandation du *Groupe de travail sur la copropriété* à ce sujet :

« **2.5.2** Que le formulaire de déclaration de copropriété du Répertoire de droit / Nouvelle série de la Chambre des notaires du Québec soit modifié de façon à :

2.5.2 (1) Imposer au conseil d'administration le devoir de faire une évaluation périodique de l'immeuble **par un évaluateur agréé** lors d'un renouvellement d'assurance ou tout au moins à tous les trois (3) ans »

Dans le formulaire de déclaration de copropriété élaboré par la Chambre des notaires du Québec, celle-ci recommande que le conseil d'administration d'un syndicat de copropriété fasse obligatoirement appel à un évaluateur agréé pour l'établissement périodique du coût de reconstruction² :

« 5.1.1 OBLIGATIONS ET DEVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION [...]

ARTICLE 34. Outre les obligations et les devoirs que la loi et la présente déclaration de copropriété leur imposent, les administrateurs du syndicat doivent : [...]

*34.21 Obtenir une évaluation périodique de l'immeuble d'un **évaluateur agréé** lors d'un renouvellement d'assurance ou au moins à tous les trois (3) ans;*

[...]

CHAPITRE 6 : ASSURANCES DE LA COPROPRIÉTÉ

[...]

6.1 RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT

ARTICLE 46. Le conseil d'administration doit, au nom du syndicat, contracter et maintenir en vigueur une assurance de biens couvrant la valeur de reconstruction de l'immeuble, incluant la reconstruction de l'immeuble à l'état d'origine, les mises aux normes, les frais de déblaiement, les honoraires professionnels résultant du sinistre et de son règlement et les taxes applicables selon un formulaire d'assurance tous risques portant sur les parties communes et les parties privatives, à l'exception de la plus-value résultant d'améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie privative et à l'exception des biens mobiliers se trouvant dans les parties privatives et n'appartenant pas à la copropriété. Telle assurance doit également couvrir les biens mobiliers du syndicat.

² *Déclaration de copropriété divisée d'un immeuble*, R.D./N.S. – Modèle d'acte, « Biens », Document n° 1.1, Montréal, Chambre des notaires du Québec, mars 2014 (correctifs septembre 2018).

*Conformément aux dispositions ci-dessus, le conseil d'administration doit obtenir périodiquement une évaluation indépendante faite par un **évaluateur agréé** aux trois (3) ans afin de s'assurer que la valeur assurable est suffisante et équivaut à la valeur de reconstruction telle que définie au paragraphe ci-dessus. La première évaluation devra être faite dans les trente (30) jours de la tenue de l'assemblée de transition. Dans tous les cas, le conseil d'administration a le devoir de s'assurer que le montant de la protection est suffisant. Les frais d'évaluation sont comptabilisés comme des dépenses communes. [...] »*

Par ailleurs, au sein de la profession, les créneaux axés sur la gestion et le conseil en matière immobilière se sont beaucoup développés durant les dernières décennies, forçant l'Ordre à repenser ses orientations en matière d'encadrement de la pratique et de mécanismes de protection du public. En outre, après l'adoption en 2001 du « *Profil de compétences des évaluateurs agréés* », l'Ordre a procédé, en avril 2010, au lancement officiel du « *Profil de compétences des gestionnaires immobiliers de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* ».³

Les connaissances des évaluateurs agréés du domaine immobilier alliées à leurs compétences en matière d'évaluation, en font des conseillers recherchés afin d'élaborer des processus liés à la gouvernance, à la stratégie et à la gestion des risques.

Si les manuels de coût sont effectivement disponibles aux autres professionnels régis par le *Code des professions*, **seul l'évaluateur agréé, quant à nous, aurait une vision conceptuelle économique globale d'anticipation du risque.**

Ainsi, l'Ordre prescrit à ses membres des normes spécifiques et coercitives en matière d'évaluation aux fins d'assurance⁴. En cas de non-respect de ces normes professionnelles, le public bénéficie des recours offerts *via* le système professionnel : recours en assurance de la responsabilité professionnelle, conciliation de comptes et enquête disciplinaire.

Ajoutons qu'après un vaste chantier de huit ans visant à actualiser le *Code de déontologie des évaluateurs agréés* (ch. C-26, r.123) en tenant compte des attentes croissantes du public envers les professionnels, le gouvernement a récemment approuvé une version modifiée du *Code*. Avec cette réforme l'Ordre réaffirme, entre autres, les obligations de l'évaluateur agréé concernant le respect des *Normes de pratique professionnelle de l'OEAQ* qui est désormais expressément inscrit à l'article 4 ainsi que le devoir d'objectivité (art. 17).

En vertu des *Normes de pratique professionnelle de l'OEAQ*, l'évaluateur agréé doit obligatoirement déterminer la classe du bâtiment (standard ou qualité

³ Document disponible sur le site de l'Ordre : www.oeaq.qc.ca

⁴ Normes 13 et 14 des *Normes de pratique professionnelle de l'OEAQ*, www.oeaq.qc.ca (Publications et communications).

supérieure, etc.). Il dispose des connaissances requises pour faire le lien entre la qualité du bâtiment et la valeur monétaire de sa reconstruction.

L'évaluateur agréé analyse l'ensemble des éléments qui ont un impact sur la conclusion d'un coût monétaire de reconstruction (remplacement ou reproduction). Il réconcilie tous ces éléments et il est en mesure de faire le lien avec la qualité du bâtiment. Dans le cadre de son travail, il peut faire appel à d'autres professionnels pour établir le coût précis de certaines composantes lorsqu'elles ne sont pas quantifiables à partir des manuels du coût⁵. Il agit alors comme intégrateur de données entre celles qui proviennent d'autres professionnels et celles établies par ses propres moyens.

Par exemple, en vertu de ses normes, l'évaluateur agréé est tenu systématiquement de vérifier le zonage auprès de la municipalité dans le cadre d'un mandat d'évaluation⁶. Il s'agit ici d'un réflexe bien ancré chez les évaluateurs agréés. Dans certains cas, le règlement de zonage ne permettait pas la reconstruction, sur un terrain donné, du même nombre d'unités qu'avant le sinistre. En cas de sinistre, cette restriction pourrait avoir un impact négatif considérable sur le coût de reconstruction, et nuirait également à la valeur du terrain à vendre dans l'éventualité où le syndicat décidait de ne plus reconstruire. Or, si les copropriétaires ne sont pas avisés d'une telle restriction en temps opportun, ils risquent d'être lésés.

Le candidat à l'exercice de la profession d'évaluateur agréé, dans le cadre de son parcours universitaire (concentration en gestion urbaine et immobilière) suit un cours introductif au droit immobilier⁷ portant sur le droit de propriété, les modalités et les démembrements du droit de propriété, dont la copropriété divise, la propriété superficière, les servitudes, les hypothèques, la vente, etc⁸. Ainsi, l'évaluateur agréé est formé en matière des régimes de droit particuliers applicables en immobilier.

Depuis 1998, l'Ordre régit la pratique des membres par le biais des *Normes de pratique professionnelle*, notamment en matière d'assurance. Historiquement, les assureurs et les syndicats font affaire avec les évaluateurs agréés aux fins d'établissement du coût aux fins d'assurance.

⁵ Marshall & Swift, *Residential Cost Handbook*.

⁶ Norme 1, Règle 1.2, Élément 9.

⁷ *Règlement sur les diplômes délivrés par les établissements d'enseignement désignés qui donnent droit aux permis et aux certificats de spécialistes des ordres professionnels*, art. 1.26 (ch. C-26, r. 2)

⁸ <https://www4.fsa.ulaval.ca/cours/?cours=DRT-1904>

Nouvelles normes de l'Ordre en matière d'assurance

L'Ordre est le seul organisme de réglementation au Québec qui impose à ses membres des normes spécifiques en matière d'évaluation aux fins d'assurance.

En 2016, le Conseil d'administration de l'Ordre a adopté une nouvelle version des Normes 13 et 14 en matière d'assurance. Ces nouvelles normes sont en vigueur depuis le 4 juillet 2016.

Dans le cadre de son mandat, l'évaluateur agréé est, entre autres, tenu d'identifier clairement le coût recherché : coût de remplacement, coût de reproduction ou coût de reconstruction (Norme 13, élément 1).

Il lui est permis de produire trois formes de rapports : un rapport narratif complet, un rapport de mise à jour et un rapport d'indexation (Norme 14, Règle 14.2). Chaque forme de rapport doit inclure le contenu minimum exigé d'un évaluateur agréé.

Le rapport narratif complet est utilisé, comme son nom l'indique, dans le cas d'une nouvelle évaluation ou une réévaluation. Il exige un haut niveau de détails.

Le rapport de mise à jour et le rapport d'indexation représentent un prolongement du rapport original (complet narratif). Ces rapports ne peuvent être utilisés qu'à l'intérieur du délai de cinq ans à compter de la date de la production du rapport original (Norme 14, Règle 14.2).

Lorsqu'il utilise le rapport de mise à jour, l'évaluateur agréé doit refaire tous les calculs pour établir le coût à partir des barèmes à jour. Dans le cas du rapport d'indexation, il applique uniquement un facteur sur le « coût neuf global » calculé antérieurement.

Aussi, en cas de tout changement, même mineur, l'utilisation du rapport d'indexation est interdite à l'évaluateur agréé. Il doit procéder alors avec un rapport de mise à jour (si aucune modification substantielle) ou avec un rapport narratif complet.

Considérant les arguments ci-haut exposés, l'Ordre recommande à ce que les évaluateurs agréés soient désignés exclusivement à titre de professionnels aptes à établir le coût de reconstruction de l'immeuble détenu en copropriété divise aux fins d'assurance (art. 1073 du C.c.Q).

4. Le gouvernement devrait-il exercer dès maintenant le pouvoir, prévu à l'article 1073, de déterminer les critères, éventuellement modulés par catégorie de bâtiment, selon lesquels une franchise est considérée comme déraisonnable?

L'Ordre est d'avis que, préalablement à la détermination des critères prévus à l'article 1073 du C.c.Q, il serait essentiel d'obtenir des compagnies d'assurance et des actuaires des statistiques relatifs aux franchises. Aussi, il faudrait déterminer de quels types de franchise parle-t-on.

Pour déterminer si une franchise est déraisonnable, il pourrait être pertinent d'établir, entre autres critères, un certain intervalle de pourcentage par tranche de coût établi aux fins d'assurance. De cette façon, il serait possible de tenir compte de la taille et du type de bâtiment.

Nous avons entrepris, dans le tableau joint en **Annexe I**, une simulation de calcul dans le cas d'un exemple fictif afin d'illustrer l'impact éventuel du coût des franchises en fonction de la taille de la copropriété.

Rappelons que l'intervention des assureurs et des actuaires est essentielle pour déterminer quels devraient être l'intervalle et le pourcentage exacts de coût retenus.

Par ailleurs, il faut tenir compte du délai à imposer pour renflouer le fonds d'auto-assurance et la capacité de payer des copropriétaires. Il semble évident que si le syndicat n'est pas en mesure de reconstituer le fonds d'auto-assurance dans un délai ne dépassant pas cinq ans, la franchise devrait être considérée comme déraisonnable.

6. Le gouvernement devrait-il exercer dès maintenant le pouvoir, prévu à l'article 1075, de déterminer les critères permettant de qualifier une perte comme importante? Si oui, quels seraient ces critères?

En ce qui a trait à la qualification de perte comme étant importante, l'Ordre suggère de procéder par analogie avec la règlementation municipale en matière de démolition des immeubles.

Nous suggérons qu'une perte soit considérée comme importante lorsque le coût de réparation de l'immeuble sinistré dépasse 50% du coût de reconstruction le plus récent établi par un évaluateur agréé. Le syndicat aurait alors le choix de reconstruire ou de mettre fin à la copropriété.

Voici quelques exemples tirés des règlements municipaux.

Règlement sur le zonage de la Ville de Longueuil (Règlement 01-4501, art. 12.1.8 (Règlement VL-2016-678)) :

« Si un bâtiment a été détruit ou est devenu dangereux ou a perdu au moins la moitié de sa valeur portée au rôle d'évaluation à la suite d'un incendie ou de quelque autre cause, sa reconstruction ou sa réfection doit être effectuée en conformité avec les règlements en vigueur au moment de cette reconstruction ou réfection. »

Règlement sur la démolition d'immeubles de la Ville de Trois-Rivières (2002, chapitre 8) :

« 2. Le présent règlement ne s'applique pas à un immeuble : [...]

3° à un immeuble ayant perdu, selon une opinion écrite en ce sens signée par un évaluateur agréé, au moins la moitié de sa valeur par incendie ou par explosion; [...] »

Règlement 1208 sur la démolition d'immeubles de la Ville de Sherbrooke prévoit une exemption de l'obligation d'obtenir le permis de démolition dans le cas suivant :

« 3.1.2 Exceptions relatives à l'état d'un immeuble

Malgré l'article 3.1.1, une demande de certificat d'autorisation visant un immeuble ou une partie d'immeuble présentant l'une ou l'autre des caractéristiques suivantes n'est pas assujettie à une autorisation du comité : [...]

3) Être dans un état avancé de détérioration qui rend impossible l'occupation pour lequel l'immeuble est destiné, et ce, sans que soit réalisé des travaux d'une valeur supérieure à la valeur de l'immeuble inscrite au rôle d'évaluation foncière en vertu de la Loi sur la fiscalité municipale (RLRQ, chapitre F-2.1). Dans ce cas, un avis professionnel doit confirmer que l'immeuble est dans un tel état de détérioration; »

Règlement 2015-13 sur la démolition d'immeubles de la Ville de Saint-Bruno-de-Montarville :

« 2. Toutes dispositions pertinentes du présent règlement ne s'appliquent pas en ce qui concerne : [...] c) La démolition d'un immeuble incendié ou autrement sinistré au point qu'il ait perdu plus de la moitié (50 %) de sa valeur portée au rôle d'évaluation en vigueur au moment de l'incendie ou du sinistre; »

Règlement PC-2818 sur la démolition des immeubles de la Ville de Pointe-Claire :

« 4. L'article 3 et toutes dispositions pertinentes du présent règlement ne s'appliquent pas en ce qui concerne : [...] 3° La démolition d'un immeuble incendié ou autrement sinistré au point qu'il ait perdu plus de la moitié (50%) de sa valeur portée au rôle d'évaluation en vigueur au moment de l'incendie ou du sinistre. »

Règlement 1240 sur la démolition d'immeubles de la Ville de Mont-Saint-Hilaire :

« 22. Un bâtiment soumis à l'étude par le comité, tel que prévu à l'article 21, peut être exempté de ladite étude s'il correspond à l'une des catégories suivantes : [...] 3. La démolition d'un immeuble incendié ou autrement sinistré au point qu'il ait perdu plus de la moitié (50 %) de sa valeur portée au rôle d'évaluation en vigueur au moment de l'incendie ou du sinistre; »

Règlement de la Ville de Québec (R.V.Q. 1400) :

« 896. Malgré les articles 890 et 894 et lorsque la mention « Réparation ou reconstruction autorisée malgré le lot dérogatoire – article 896 » est inscrite sur la ligne intitulée « Construction dérogatoire » de la section intitulée « Gestion des droits acquis » de la grille de spécifications ou s'il s'agit d'un usage de la classe Agriculture, un bâtiment principal dérogatoire protégé implanté sur un lot dérogatoire qui est protégé par droits acquis, qui est détruit, devenu dangereux ou qui a perdu au moins 50 % de sa valeur suite à une cause hors du contrôle du propriétaire, est reconstruit ou réparé dans sa même forme et à son même emplacement ou à un emplacement conforme à l'article 892, sous réserve que la reconstruction ou la réparation se fasse de manière à ne pas aggraver une dérogation aux dispositions du chapitre VIII, le cas échéant. [...] »

* * *

OBSERVATIONS ADDITIONNELLES

Unité de référence et l'obligation pour le copropriétaire de souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers

Le nouvel article 1064.1 du C.c.Q introduit l'obligation pour chacun des copropriétaires de souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers et dont le montant obligatoire minimal sera déterminé par règlement du gouvernement. Nous comprenons qu'une telle assurance devra aussi couvrir les améliorations apportées à la partie privative.

Il est de notre compréhension également que le règlement du gouvernement sera adopté au plus tard le 13 juin 2020 et qu'il entrera en vigueur à la date qui suit de six mois celle de sa publication à la Gazette officielle du Québec⁹.

Par conséquent, les copropriétaires qui ne disposent pas d'assurance actuellement risquent de ne pas être tenus de s'en procurer une avant deux ans.

En même temps, si le syndicat fait défaut d'établir une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables, les parties privatives des copropriétés divises

⁹ Art. 637, 652 de la Loi 23.

établies avant le 31 octobre 2017 sont réputées, dans l'état où elles se trouvent à cette date, ne comporter aucune amélioration apportée par un copropriétaire¹⁰.

Nous entrevoyons deux risques dans cette situation.

Premièrement, le copropriétaire ne possédant pas de police d'assurance couvrant les améliorations apportées à son unité risque d'être lésé en cas de sinistre, étant donné que l'évaluateur agréé ne tient pas compte de ces améliorations dans l'établissement du coût de reconstruction. Il serait important de sensibiliser les syndicats de copropriété à ce risque en les invitant à établir le plus rapidement possible la description des parties privatives prévue à l'article 1070 du C.c.Q. afin d'éviter que les améliorations apportées par un copropriétaire à son unité ne soient pas couvertes.

Deuxièmement, en l'absence de la description précise de l'unité de référence, et en cas d'impossibilité d'avoir accès aux plans et devis, l'évaluateur agréé risque d'être référé par le syndicat à une unité qui n'aurait subi *presqu'aucune* amélioration. L'évaluateur agréé ne saurait donc pas avec *certitude* s'il y a eu des améliorations et de quelle nature. Par exemple, si, dans cette unité dite de « référence », le plancher flottant avait été remplacé par un plancher de bois franc, l'évaluateur agréé - ne le sachant pas - tiendra compte du plancher de bois franc dans le calcul du coût de reconstruction ce qui risque d'entraîner une augmentation des frais d'assurance pour le syndicat. La description préparée par l'évaluateur agréé deviendrait donc en quelque sorte la description des parties privatives prévue à l'article 1070 du C.c.Q.

* * *

CONCLUSION

L'Ordre des évaluateurs agréés du Québec adhère pleinement aux objectifs de la réforme introduite par la Loi 23 visant à améliorer l'encadrement de l'assurance des copropriétés résidentielles.

Nous tenons cependant à réitérer qu'une réforme en profondeur de la législation québécoise relative aux copropriétés résidentielles s'impose. Elle doit concerner les règles de gestion et de fonctionnement même du syndicat.

Dans ce contexte, la contribution des évaluateurs agréés est incontournable et bien entendu, la collaboration de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec vous est acquise.

¹⁰ Art. 653 de la Loi 23.

ANNEXE I

SIMULATION DE CALCUL – EXEMPLE FICTIF¹¹

Franchise considérée déraisonnable en fonction du coût aux fins d'assurance

Copropriété de huit unités

Tranche / Coût aux fins d'assurance	0 à 3 000 000 \$
Coût exact aux fins d'assurance	2 000 000 \$
Pourcentage minimum (franchise minimale) FICTIF	1,3% (26 000 \$)
Pourcentage maximum (franchise maximale) FICTIF	2,8% (56 000 \$)
Nombre d'unités	8
Coût de franchise minimal / unité	3 250 \$
Coût de franchise maximal / unité	7 000 \$
Coût de franchise minimale / unité / an / sur 5 ans	650 \$
Coût de franchise maximale / unité / an / sur 5 ans	1 400 \$

Copropriété de 18 unités

Tranche / Coût aux fins d'assurance	3 000 000 \$ à 7 000 000 \$
Coût exact aux fins d'assurance	4 500 000 M\$
Pourcentage minimum (franchise minimale) FICTIF	1,1% (49 500 \$)
Pourcentage maximum (franchise maximale) FICTIF	2,6% (117 000\$)
Nombre d'unités	18
Coût de franchise minimal / unité	2 750 \$
Coût de franchise maximal / unité	6 500 \$
Coût de franchise minimale / unité / an / sur 5 ans	550 \$
Coût de franchise maximale / unité / an / sur 5 ans	1 300 \$

Copropriété de 180 unités

Tranche / Coût aux fins d'assurance	30 000 000 à 60 000 000 \$
Coût exact aux fins d'assurance	45 000 000 \$
Pourcentage minimum (franchise minimale) FICTIF	0,4% (180 000 \$)
Pourcentage maximum (franchise maximale) FICTIF	0,9% (405 000 \$)
Nombre d'unités	180
Coût de franchise minimal / unité	1 000 \$
Coût de franchise maximal / unité	2 250 \$
Coût de franchise minimale / unité / an / sur 5 ans	200 \$
Coût de franchise maximale / unité / an / sur 5 ans	450 \$

¹¹ Exemple fictif qui n'est pas basé sur l'analyse des franchises réellement appliquées.