

La Presse - Le courrier des lecteurs avec Marie-Ève Fournier, 26 juin 2022.

<https://www.lapresse.ca/affaires/chroniques/2022-06-26/le-courrier-des-lecteurs.php>

Du filage en aluminium



PHOTO IVANOH DEMERS, ARCHIVES LA PRESSE

Pour avoir l'esprit tranquille avant la mise en vente de sa propriété, on suggère d'en faire vérifier le filage par un maître électricien.

Ma maison est construite avec du filage en aluminium. Lorsque je dois renouveler mes assurances habitation, aussitôt que l'assureur constate cette situation, il refuse de me donner un prix. Dois-je vendre au rabais ma maison pour la mettre à terre, car un nouvel acheteur ne trouvera jamais à l'assurer ?

Maria V.

Avant de laisser partir votre maison pour une bouchée de pain, voyons d'abord quel est l'impact sur son prix du filage en aluminium.

L'évaluateur agréé Simon Beauchemin, de la firme montréalaise PCG Carmon, assure qu'il ne réduit pas d'office la valeur des propriétés dont les murs cachent de l'aluminium, « si tout est fonctionnel et que la maison est assurable ». Et surtout, « on ne met pas une maison à terre pour du filage ! », insiste-t-il.

Pour avoir l'esprit tranquille avant la mise en vente de sa propriété, il suggère d'en faire vérifier le filage par un maître électricien. Ce dernier pourra déterminer si des correctifs doivent être apportés et estimer le coût éventuel d'une telle opération. Une fois les soumissions en main, on peut entamer les travaux, ce qui pourrait être un avantage au moment de la vente. Sinon, on peut déduire le prix des travaux du prix de vente.

En ce qui concerne les assurances, il n'y a pas de mot d'ordre dans l'industrie pour ne pas assurer les maisons dont le filage est en aluminium. Chaque compagnie est libre d'assumer les risques qu'elle souhaite.

Mais il s'avère que ces propriétés présentent « des risques d'incendie accrus qui amènent des dégâts importants », indique Anne Morin, responsable des affaires publiques au Bureau d'assurance du Canada (BAC).

Cela réduit le nombre de compagnies qui acceptent d'assurer ces propriétés, confirme Louis-Thomas Labbé, président du conseil de la firme indépendante de courtage Gallagher GPL. « Il y en a trois, à notre connaissance, et elles acceptent seulement si un maître électricien a fait une inspection. » Il s'agit d'Intact, d'Economical et de Definity.

« Un assureur n'a aucune obligation d'assurer une habitation ou de renouveler un contrat. Il pourrait décider de ne plus assurer de maisons au filage d'aluminium. Selon leur expérience de sinistres et l'évaluation des risques qu'ils font, les assureurs révisent leurs politiques de souscription et de tarification », poursuit M^{me} Morin.

Si un propriétaire immobilier peine à trouver un assureur malgré toutes ses démarches, il peut demander l'aide d'un courtier indépendant. Ou l'intervention du BAC. Pour ce faire, il faut remplir un formulaire disponible en ligne. Le BAC veillera à garantir l'accès à une assurance, mais n'interviendra pas en matière de tarification.

Cela dit, la difficulté à assurer une maison pourrait théoriquement avoir un certain impact sur l'attrait de la propriété. Car lors de la vente, la Déclaration du vendeur, un formulaire obligatoire, contient la question suivante : « Une compagnie d'assurance a-t-elle déjà refusé d'assurer l'immeuble en tout ou en partie ? » Il reste à voir si une réponse positive refroidira les ardeurs d'un acquéreur potentiel dans le contexte actuel du marché.

Ce document ne contient par ailleurs aucune question précise sur le type de filage. Mais si un électricien nous a fait part de problèmes potentiels, vaut mieux ne pas se risquer à cacher l'information, bien entendu.