



Q&R

Questions et réponses sur l'assurance pour les coopératives d'habitation

De quel type d'assurance notre coopérative d'habitation a-t-elle besoin?

Vous avez besoin d'au moins cinq types d'assurances, voire plus, selon votre situation. Il s'agit de l'assurance sur la propriété, de l'assurance pour perte des droits d'occupation, de l'assurance responsabilité civile, de la garantie globale (appelée également assurance détournement et vol) et de l'assurance responsabilité des administrateurs et des dirigeants.

L'Agence a adopté une série de normes d'assurance minimums que nous aborderons dans le présent document, mais chaque coopérative d'habitation devrait évaluer ses propres besoins en consultant un agent ou un courtier d'assurance.

Pour quelle raison l'Agence s'occupe-t-elle tant de notre assurance?

Votre prêteur veut être sûr que votre coopérative est suffisamment couverte pour pouvoir rembourser le reste du prêt hypothécaire si un cataclysme endommage ou détruit vos bâtiments. L'Agence veut bien plus que cela pour vous. Nous aimerions que votre coopérative continue à prospérer le plus possible dans l'avenir. Pour cela, vous devez choisir le type d'assurance et les niveaux de couverture adéquats.

Même lorsqu'une coopérative est bien gérée, elle n'est pas à l'abri des imprévus. La bonne assurance vous aidera à vous protéger contre des pertes financières qui pourraient vous faire

mettre la clé sous la porte, en supposant que vous en ayez encore une.

Quels sont les pièges à éviter lorsque nous voulons assurer la propriété de la coopérative?

Le terme le plus important que vous devez rechercher dans une police est « assurance en valeur à neuf garantie ». La « valeur à neuf » est le montant que vous pourriez recevoir pour reconstruire vos bâtiments si ceux-ci étaient détruits en partie ou en totalité. « Garantie » signifie que cette somme serait suffisante pour couvrir la totalité des coûts de reconstruction, même s'ils dépassent la limite de la police.

Examinons de plus près la différence entre ces deux éléments. Dans la plupart des polices d'assurance de biens, le montant de l'assurance achetée (la « limite ») doit être à tout le moins équivalent à un pourcentage précis (habituellement 90 %) de la valeur à neuf réelle du bâtiment au moment des dommages ou de la perte. Autrement, l'assureur pourrait invoquer la clause de règle proportionnelle de la police. Cela signifie que la coopérative doit payer elle-même pour réparer certains des dommages. Le fait d'invoquer cette clause réduit le montant reçu et en cas de perte majeure, il ne resterait pas suffisamment d'argent à la coopérative pour reconstruire.

Le terme « garantie » est votre bouclier contre un tel désastre, mais votre coopérative doit être admissible à cette couverture. Puisque l'assureur assume la totalité du risque (pas de clause de règle proportionnelle), il doit s'assurer que vous achetez une couverture suffisante. Pour cela, il inspectera votre propriété et

estimera soigneusement la valeur à neuf des bâtiments et du matériel, en tenant compte du coût actuel des matériaux et de la main-d'œuvre. À l'aide de l'indice du coût de la construction, l'assureur révisera l'estimation (ainsi que votre prime) à la hausse ou à la baisse tous les ans. De temps à autre, il peut souhaiter une réinspection de la propriété. Ces mises à jour régulières protègent l'assureur en faisant en sorte que la valeur assurée se rapproche le plus possible du coût de remplacement réel.

Avant de finaliser votre couverture, vous devez absolument rechercher les termes « assurance en valeur à neuf garantie ». Malheureusement, tous les assureurs commerciaux ne garantissent pas la valeur à neuf. Si vous n'êtes pas sûr que votre police comprend cette couverture, veuillez consulter votre gestionnaire des relations à l'Agence avant de la renouveler.

Quelques coopératives sont assurées pour une valeur à neuf précise ou pour la valeur de rachat brute réelle, mais il ne s'agit pas d'un choix qu'elles ont effectué volontairement. Il est possible que les bâtiments de la coopérative soient en mauvaise condition ou que la coopérative ait des antécédents en matière de demandes d'indemnisation qui font en sorte qu'aucune compagnie d'assurance ne souhaite garantir la valeur de remplacement. Si une coopérative qui se trouve dans cette situation doit faire une demande d'indemnisation, il est improbable qu'elle recevra suffisamment d'argent pour reconstruire un bâtiment très endommagé.

Avons-nous vraiment besoin d'une couverture contre les tremblements de terre?

Il ne s'agit pas d'une exigence de l'Agence pour les coopératives dans la plupart des régions, même si le Canada comporte un certain nombre de zones avec risque de tremblement de terre. Cependant, l'île de Vancouver ainsi que la vallée du bas Fraser en Colombie-Britannique ont une probabilité très élevée de subir des dommages dus à un tremblement de terre. Les coopératives de la Colombie-Britannique situées dans ces régions ont besoin de ce type d'assurance.

Que devons-nous savoir sur l'assurance relative à la perte des droits d'occupation?

Même lorsqu'une coopérative est endommagée à cause d'un incendie ou d'une inondation et que les unités sont vides, les factures doivent continuer à être payées, notamment le remboursement du prêt hypothécaire. Si vous n'êtes pas en mesure d'obtenir un revenu d'au moins une unité endommagée, l'assurance pour perte des droits d'occupation compense le revenu manquant, et vous permet de concentrer votre énergie sur le défi que représente la réparation des unités endommagées ou dévastées.

L'Agence souhaite que les coopératives aient une couverture pour des droits d'occupation d'une durée de 12 mois. Bien qu'une couverture de six mois soit suffisante pour régler certains problèmes, vous ne serez toutefois pas couvert lorsque les dommages exigent de vastes travaux de reconstruction. N'oubliez pas que les travaux de restauration et de reconstruction prendront toujours plus de temps que prévu.

Il est important que vous assuriez totalement vos droits d'occupation. Vous devriez établir la limite de la police aux « Droits d'occupation bruts potentiels » de la coopérative : il s'agit du montant annuel de la somme que vous pourriez recevoir si toutes les unités étaient occupées pendant l'année au taux complet, c'est-à-dire avant la déduction de l'aide de supplément au loyer ou de l'aide assujettie au contrôle du revenu. Assurez-vous d'examiner régulièrement votre limite et de la modifier au besoin. Vous avez deux occasions dans l'année pour le faire. La première occasion se présente juste après que les membres ont approuvé l'augmentation annuelle des droits d'occupation. À ce stade, il serait logique de demander à votre compagnie d'assurance d'augmenter votre couverture à compter du début du nouvel exercice financier. La deuxième occasion se présente chaque fois que votre coopérative confirme sa couverture pour une année supplémentaire, ce qui se produit habituellement à un moment différent dans votre calendrier annuel. Chaque fois que vous effectuez le changement, n'oubliez pas de vérifier si vous avez une couverture complète pour une période de 12 mois en ce qui concerne l'augmentation de vos droits d'occupation.

Assurance responsabilité? Assurance responsabilité civile? Quelle est la différence?

L'assurance responsabilité est un terme général pour désigner une assurance qui protège contre le risque d'être accusé de négligence ou d'être tenu pour responsable des dommages ou blessures subis par un tiers. Cette assurance couvre généralement l'enquête, les négociations pour une liquidation privée de sinistre, la défense devant un tribunal si le dossier atteint ce stade, ainsi que le paiement des règlements du jugement ou des règlements approuvés par le juge jusqu'à la limite établie dans la police. L'assuré doit s'attendre à aider et à soutenir les efforts de la compagnie d'assurance, de ses agents et avocats jusqu'à ce que l'affaire soit réglée.

La responsabilité peut être mise en cause à partir de sources différentes. Certaines des responsabilités les plus courantes comprennent l'utilisation d'un véhicule, la propriété ou l'utilisation d'un bâtiment ou de locaux, les activités d'un groupe, les activités d'une organisation, l'utilisation d'un produit ou d'un service et le fait de se fier à l'opinion ou à l'expertise d'un tiers.

L'assurance responsabilité civile fournit à la coopérative une protection financière contre des poursuites entamées par un tiers, par exemple, les membres du public, les visiteurs, les entrepreneurs et même les intrus qui peuvent être blessés ou subir un préjudice quelconque lorsqu'ils se trouvent sur la propriété de la coopérative ou en raison des activités menées par la coopérative. En se basant sur les tendances actuelles, l'Agence souhaite que les coopératives soient couvertes à hauteur de 2 000 000 \$ au minimum. Une limite plus élevée pourrait être justifiée en fonction de la situation de la coopérative. À notre avis, une limite inférieure à ce montant ne serait pas suffisante.

La consommation d'alcool est un risque que les coopératives ne doivent pas négliger. Si votre coopérative sert des boissons alcoolisées au cours de manifestations mondaines, il vous incombe non seulement d'avertir les participants des dangers liés à la conduite en état d'ébriété, mais également de vous assurer que ces participants demeurent en sécurité à la fin de votre manifestation. Si vous n'appliquez pas ces

mesures, la coopérative pourrait être accusée de négligence en cas d'accident.

Votre coopérative devrait envisager la souscription à l'Assurance boisson alcoolisée. Cette assurance est offerte normalement pour couvrir un événement particulier et elle est peu coûteuse. En outre, chaque province fournit des conseils généraux ainsi qu'une formation solide sur les procédures adéquates à utiliser lorsque de l'alcool est servi. Vous pouvez trouver des renseignements sur les sites Web de gouvernements précis, notamment la Colombie-Britannique, l'Alberta, l'Ontario et l'Î.-P.-É., respectivement. Une personne doit être choisie pour décider au besoin si un participant a consommé suffisamment d'alcool et s'il serait prudent de fermer le bar plus tôt que prévu. Comme dirait l'expression : « Tout est un jeu, jusqu'au moment où il vire au drame ».

Qu'est-ce que l'assurance détournement et vol (assurance détournements - garantie collective restreinte)?

L'assurance détournement et vol est conçue pour remplacer des actifs (pas seulement de l'argent) perdus en raison des actions malhonnêtes des personnes chargées de leur gestion. Cette assurance peut prendre différentes formes, par exemple l'assurance détournements - garantie collective restreinte.

Les coopératives d'habitation ont besoin d'une couverture bien plus large que la plupart des autres entreprises. Vous devriez souscrire une assurance détournement et vol qui protège votre coopérative contre les pertes résultant des actions non seulement des employés, mais également des membres du conseil et des autres bénévoles chargés de la gestion ou du traitement de vos actifs.

Tous les courtiers d'assurance ne peuvent pas le comprendre. Certains peuvent estimer que votre coopérative est protégée sans se rendre compte des responsabilités qui incombent aux bénévoles. Ne vous contentez donc pas de juger votre couverture en vous fiant uniquement à son intitulé. Vous devez plutôt vous assurer que vous êtes couvert pour les actions de tous les bénévoles, ainsi que celles du personnel.

Pour l'Agence, votre assurance contre les détournements doit couvrir au moins 100 000 \$ ou

1 000 \$ par unité, sauf si vous utilisez les services d'une société de gestion immobilière cautionnée. Toute couverture moindre représenterait un risque pour votre coopérative. (Veuillez noter que la couverture est vendue par segments de 5 000 \$). Il est possible que vous ayez besoin d'une couverture plus importante. Quelle que soit votre situation, pensez au montant le plus élevé qui pourrait être perdu en une fois ou sur une longue durée, et assurez-vous d'avoir une couverture équivalente à ce montant au minimum.

Si votre coopérative fait appel aux services d'une société de gestion immobilière entièrement cautionnée, l'Agence sera satisfaite si vous souscrivez une assurance d'au moins 25 000 \$. (Il est possible que vous souscriviez une assurance plus élevée selon votre situation).

Avant de signer un contrat de services, vous devez le lire attentivement. Les contrats de certaines entreprises de gestion immobilière stipulent que l'entreprise n'est pas responsable de tout acte malhonnête commis par ses propres employés. Dans ce cas, la coopérative devra intenter un procès contre cette personne, et il est possible qu'elle ne puisse rien récupérer. Si une entreprise n'assume pas la responsabilité du comportement de son personnel, votre coopérative devra s'adresser à une autre entreprise pour ses services de gestion.

Une fois que vous vous êtes assuré que votre société de gestion immobilière accepte sa pleine responsabilité vis-à-vis de son personnel, vous devrez vérifier si elle a souscrit une assurance suffisante d'au moins 100 000 \$ pour compenser votre coopérative si l'un de ses employés trahit votre confiance. Si cette entreprise n'a pas souscrit une assurance contre les détournements, vous devez vérifier régulièrement qu'elle dispose de la capacité financière pour compenser toute perte subie par votre coopérative en raison d'actes malhonnêtes commis par ses employés (et qu'il en sera toujours ainsi). Si vous n'avez pas de certitude sur ce point, n'hésitez pas à poser des questions ou à parler avec votre gestionnaire des relations.

Veuillez noter que l'assurance détournement et vol d'une entreprise pour son personnel est différente de la couverture pour les erreurs et omissions qui n'est pas exigée par l'Agence et à laquelle une entreprise peut souscrire ou non.

L'Agence estime-t-elle que nous ne pouvons pas faire confiance à nos bénévoles, administrateurs, dirigeants et personnel?

Les coopératives ont une grande confiance en leurs bénévoles et en leur personnel, en leur fournissant un accès aux clés, chèques, espèces et renseignements personnels de toute nature. La plupart des membres du personnel et des bénévoles sont des gens louables et fiables.

Malheureusement, un certain nombre de coopératives ont subi des pertes résultant de fraudes ou de vol. Les membres des coopératives sont souvent choqués et horrifiés parce que cela fait longtemps qu'ils connaissent la personne accusée. Vous ne devez pas supposer que vous n'avez pas besoin de ce type de protection parce que vous n'avez pas connu de problème de ce type jusqu'à présent. Les risques de fraude sont faibles (une à deux par an), mais lorsque cela se produit, les dommages causés à la coopérative sont énormes. Faites confiance à votre personnel et à vos bénévoles, mais assurez-vous d'abord que votre coopérative dispose de l'assurance adéquate et de bons contrôles internes.

Étant donné que nous avons une assurance pour les administrateurs et pour les dirigeants, cela ne signifie-t-il pas que nous sommes couverts?

L'assurance de responsabilité des administrateurs et des dirigeants fournit aux personnes agissant à titre d'administrateurs et de dirigeants de votre coopérative, une protection contre les allégations selon lesquelles leurs décisions ont en quelque sorte causé du tort à un tiers. Cette assurance protège contre des risques différents de la responsabilité civile ou de l'assurance contre les détournements, mais elle apporte le même type de réponse. L'assureur assume et paie la défense en droit des administrateurs et des dirigeants contre les accusations, qu'elles soient fausses ou non. Il est également responsable des frais pour la sentence finale si le tribunal établit la responsabilité des administrateurs. L'assurance est conçue pour permettre aux principaux bénévoles de votre coopérative de remplir leurs responsabilités au Conseil d'administration sans risque pour leurs actifs personnels.

L'Agence recommande que les coopératives souscrivent une couverture d'au moins 500 000 \$ pour la responsabilité des administrateurs et des dirigeants.

Que se passe-t-il si notre courtier d'assurance ou notre compagnie d'assurance n'offre pas le type de couverture dont nous avons besoin selon l'Agence?

Grâce au groupe Co-operators, la Fédération de l'habitation coopérative du Canada offre à ses membres un accès à un programme d'assurance collective répondant aux normes de l'Agence. La FHCC et le groupe Co-operators travaillent ensemble depuis plusieurs années pour concevoir une couverture personnalisée répondant aux besoins spécialisés en assurance des coopératives d'habitation. Si vous n'êtes pas membre de la FHCC et que votre compagnie d'assurance actuelle n'offre pas les polices que nous avons présentées, vous devriez rechercher une police qui vous convient. Recevez plus d'une offre : les agents et les courtiers vous expliqueront mieux la couverture s'ils font tout leur possible pour que vous en souscriviez une.

Notre représentant en assurances et l'Agence estiment que nous avons besoin de niveaux de couverture différents. Pour quelle raison?

Les coopératives ne représentent qu'une partie des nombreux types d'habitations à logements multiples. Les compagnies d'assurance canadiennes fournissent des assurances à des types d'habitation ayant des structures de propriété différentes, notamment les logements locatifs, les condominiums, les lotissements avec titres de copropriété et les coopératives. Leur offre reflète les besoins et l'expérience de leurs clients les plus courants.

En revanche, l'Agence est une organisation spécialiste qui travaille uniquement avec les coopératives d'habitation du programme fédéral. Nos conseils sont basés spécifiquement sur l'expérience des coopératives d'habitation.

Combien tout cela nous coûtera-t-il?

Dans certaines régions du pays, vous pouvez obtenir l'assurance que nous recommandons sans coût supplémentaire, pas même à un coût réduit. Dans d'autres régions, la surprime peut représenter quelques centaines de dollars par an seulement. Une couverture plus importante n'est pas susceptible d'être plus coûteuse sauf si votre

coopérative a des antécédents en matière de demandes d'indemnisation. Au pire, l'augmentation ne représentera qu'une petite fraction du budget annuel de votre coopérative. (En moyenne, un client de l'Agence paie 2,3 % de son revenu total pour l'assurance). L'une des manières de conserver des coûts bas est d'augmenter la franchise en vertu de la police de votre propriété (la portion de toute perte non payée par la compagnie d'assurance).

Ce que vous ne devez pas oublier à propos de l'assurance est qu'elle semble coûteuse tant que vous n'en avez pas besoin. Par la suite, cela ressemblera à une bonne affaire.

À quoi devons-nous penser lorsque nous renouvelons notre assurance?

Lorsque vous devez renouveler votre assurance, assurez-vous encore une fois d'avoir une assurance en valeur à neuf garantie pour votre propriété. Ne soyez pas surpris si les coûts ont augmenté. Le coût de remplacement de vos bâtiments et de votre matériel peut être plus élevé qu'il y a un an. Vérifiez si votre police pour perte des droits d'occupation couvre l'augmentation la plus récente de vos droits d'occupation. Vous aurez peut-être besoin d'une assurance contre les détournements plus importante si votre modèle de gestion a changé. Prenez le temps de discuter de votre couverture avec votre agent.

Qu'est-ce qui est couvert par notre assurance?

Il est important de savoir ce qui n'est pas assuré par la police d'assurance afin que vous puissiez prévoir la gestion de ces risques vous-même. Toute police d'assurance a des exclusions : il s'agit du terme technique désignant le type d'indemnisation ou de situation non couvert.

Les compagnies d'assurance décrivent leurs polices de façon similaire, en utilisant des termes tels que « propriété » et « responsabilité ». Cependant, le niveau de protection de votre coopérative en vertu d'une police particulière variera d'un assureur à un autre. Ces différences sont souvent basées sur l'expérience de la compagnie en matière d'indemnisation et de pertes. N'oubliez pas que le prix le plus bas n'est pas forcément celui qui offre la meilleure couverture à votre coopérative.

La chose la plus importante à ne pas oublier à propos de l'assurance est qu'elle apporte une protection contre les événements malheureux imprévus. Elle ne préserve pas votre coopérative des activités de la vie quotidienne qui usent votre propriété petit à petit, sauf si vous effectuez des réparations, des remises à neuf et des remplacements.

Pourquoi devrions-nous souscrire une assurance que nous n'allons pas utiliser?

L'assurance est de par sa nature même une activité de la coopérative. Lorsque nous souscrivons une police, nous nous joignons à d'autres coopératives qui font également face à des risques. Dans des circonstances ordinaires, seul un petit nombre d'entre nous subira des pertes, mais grâce à nos primes, nous serons tous en mesure de participer au paiement. En d'autres termes, les primes de nombreuses coopératives permettent de payer les indemnités de quelques-unes d'entre elles. En aidant à protéger les autres contre des pertes financières auxquelles elles ne peuvent survivre, nous nous protégeons nous-mêmes.

Si cela vous trouble de payer pour un service que vous n'envisagez pas d'utiliser, pensez aux points suivants.

- Premièrement, lorsque le risque de perte est faible, les primes sont elles aussi faibles en fonction de la couverture achetée. Lorsque les pertes sont fréquentes, les primes sont plus élevées.
- Deuxièmement, rien ne vous garantit que vous ne subirez jamais de pertes. À la longue, il est moins stressant et probablement moins cher d'acheter une assurance plutôt que de trouver vous-même les fonds nécessaires pour faire face à des pertes imprévues.
- Troisièmement, l'Agence évalue les niveaux de risque de ses coopératives d'habitation clientes tous les ans. Si selon nous, votre coopérative est sous-assurée, votre cote de risque sera bien plus élevée que celle d'une coopérative similaire disposant d'une couverture conforme à nos normes. Les coopératives demandent souvent de quelle manière elles peuvent améliorer leur cote de risque. Pour certaines, le moyen le plus rapide pour cela est d'augmenter leur assurance.

Dernière mise à jour : août 2010