

# Comment tirer le meilleur parti d'une protection d'assurance?

**Serge Meloche**

*directeur, relations clients et développement, Lussier Dale Parizeau*

---

Suivez et partagez le colloque sur Twitter et Facebook à l'aide du mot-clic

**#untoitundroit**





Lussier  
Dale Parizeau

# Programme d'assurance Sekoia

# DPMM devient Lussier Dale Parizeau inc.

Riche de plus de 150 ans d'expérience cumulée, Dale Parizeau Morris Mackenzie est un chef de file du courtage en assurance au Québec.

Depuis septembre 2014, DPMM fait partie du groupe Lussier Assurances, cabinet centenaire qui a su passer d'une entreprise familiale au plus important courtier indépendant de la province et, depuis avril 2015, la fusion a créé Lussier Dale Parizeau.



120 000 clients  
individuels  
22 000  
entreprises



355 M\$  
de volume-  
primes



120  
programmes  
d'assurance  
groupe



600 employés



21 bureaux

# À qui s'adresse le programme Sekoia?

## Pour qui?

Tous les membres du réseau québécois des OSBL d'habitation et des fédérations.

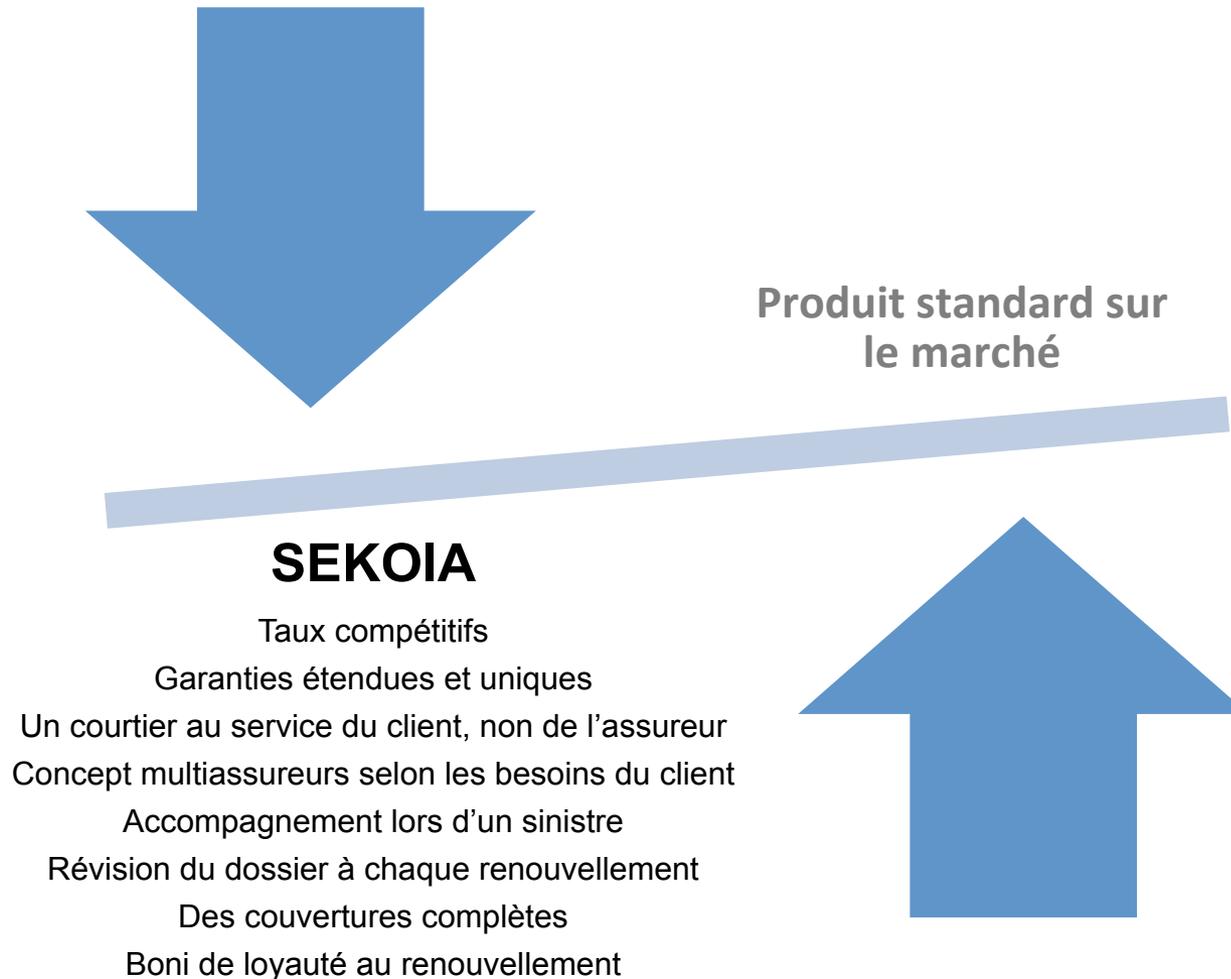
## Pourquoi?

Pour offrir des avantages à des primes compétitives.

## Comment?

En se regroupant pour une meilleure protection : **On devient la force du groupe!**

# Nos compétences à votre service



# Les assurances

- Assurance bâtiment (règle proportionnelle, taxes et valeur assurable)
- Contenu et amélioration locative
- Revenus locatifs
- Refoulements des égouts, inondation, tremblement de terre
- Bris des équipements
- Assurance crime (fraude)
- Assurance de la responsabilité
- Assurance de la responsabilité professionnelle
- Assurance de la responsabilité des administrateurs et dirigeants

## Autres sujets

- Chantier vs rénovation
- Sinistres
- Guide d'entretien préventif
- Évaluation municipale, montant d'hypothèque ou évaluateur agréé
- Fonds d'assurance
- Extension automatique des garanties

# Assurance bâtiment

- Facile à comprendre, mais lorsque nous y incluons la règle proportionnelle, les taxes et la valeur assurable, est-ce aussi facile?
- Lors d'une soumission, nous entendons souvent les gens dire « Nous n'avons pas de règle proportionnelle alors que vous en avez une de 80 % ». La valeur assurable **DOIT** être faite par un évaluateur agréé et non un assureur.

## Question éclair :

Lors d'une perte totale, si nous assurons un bâtiment pour un montant de 800 K\$, dont le coût de reconstruction est de 1 M\$ SANS règle proportionnelle, serions-nous mieux assurés qu'un bâtiment de 800 K\$ avec une règle proportionnelle de 80 %?

# Contenu et améliorations locatives

- **Contenu**

Tous les biens ne faisant pas partie du bâtiment : Tapis, meubles, décorations, outils, équipements informatiques, etc.

- **Améliorations locatives**

En tant que propriétaire

En tant que locataire

**Question éclair :**

Est-ce que les tapis mur à mur se doivent d'être assurés avec le contenu ou le bâtiment?

## Revenus locatifs (pertes d'exploitation)

- Loyers
- Loyers subventionnés
- Stationnements
- Location d'un local
- Laveuses, sécheuses
- Tous les revenus faisant partie de vos états financiers
  
- Pourquoi est-ce important?

# Refoulement des égouts, inondation et tremblement de terre

- Quelle est la différence entre une inondation et un refoulement des égouts?
- Le tremblement de terre et sa franchise :
  - 5 %, minimum de 100 000 \$

## **Question éclair :**

Une pluie diluvienne s'abat et la rue se remplit d'eau. Les canaux se remplissent et débordent. S'agit-il d'une inondation ou d'un refoulement des égouts?

## Bris des équipements

- Comme nous ne sommes pas une usine, pourquoi devrions-nous couvrir le bris des équipements? Nous n'avons même pas d'ascenseur.
- Les panneaux électriques, le système d'alarme, les moteurs de fournaise, les pompes à eau sont tous des équipements pour lesquels une protection de bris d'équipement peut devenir nécessaire.

### **Question éclair :**

Un arc électrique fait surcharger le panneau électrique. Comme c'est un « Act of God », est-ce couvert?

## Assurance crime (fraude)

- Cette protection est méconnue, donc pas nécessaire. C'est ce que plusieurs d'entre vous seraient portés à croire jusqu'au moment où la personne en qui vous avez le plus confiance vous fraudera ou se fera voler en allant déposer l'argent des loyers.

- ✓ La fraude
- ✓ Le vol



Quelle est la différence entre les deux?

# Assurance responsabilité

- **Civile générale**
  - Engage votre responsabilité, fondée ou pas
- **Professionnelle**
  - Soins donnés par une personne qui n'est pas un professionnel de la santé (bénévole)
- **Administrateurs et dirigeants (D&O)**
  - Congédiement injustifié
  - Mauvaise évaluation des budgets – revenus (mise en péril de l'organisme)
  - Remboursement de frais indûment payés
  - Embauche d'une personne sans avoir fait les vérifications d'usages
- **Accident pour les bénévoles**
  - 500 000 \$

# Assistance juridique

- L'Assistance juridique est gratuite pour tous les assurés Sékoia et vous permet de :
  - Recevoir de l'information utile, entre autres en ce qui a trait au droit de la famille, du travail, des contrats, de la fiscalité, de l'immobilier, des affaires statutaires, de la consommation (sont exclus le droit criminel et des assurances)
  - Profiter d'informations judiciaires d'avocats expérimentés (minimum de 5 ans d'expérience)
  
- Exemples de questions juridiques que vous vous posez peut-être :
  - Je dois malheureusement congédier deux employés. Quelle est la procédure que je devrais suivre pour me conformer à la loi ?
  - La clôture de mon voisin empiète sur mon terrain. Ai-je un recours légal ?
  - Une personne âgée veut déménager dans une résidence de soins prolongés. Peut-elle annuler son bail ?

## Assurance collective des résidents

- Nous introduisons une nouvelle garantie « l'assurance des locataires » sur la police de l'organisme
  - Contenu 5 000 \$
  - Ass. Tous Risques excluant le vol
  - Le locataire ne doit pas posséder d'assurance
  - Le risque du locataire pour être couvert doit être en lien avec la réclamation de l'organisme et doit dépasser le montant de la franchise de l'organisme
  - Limitée aux polices de Lloyd's
  - Frais supplémentaire de 1500\$
  - Prime de 25\$ par unité et l'organisme qui achète l'avenant, doit le faire pour tous les résidents incluant ceux qui ont de l'assurance et qui ne seraient pas couverts par la présente.

# Chantier vs Rénovation

Comment différencier **chantier** de **rénovation**?

- Chantier
  - Transfert des résidents
  - Travaux majeurs
  - Bâtiment vacant
  - Valeur élevée des travaux
  - Projet clé en main
- Rénovation
  - Fenêtre
  - Toiture
  - Entretien normal

**1. On demande toujours une preuve d'assurance pour les chantiers avec ajout de notre assuré comme assuré additionnel afin de le protéger**

**2. Évaluation**

**3. Surtout nous aviser**

# Sinistres

- Quand vous faut-il nous aviser?
  - 7 jours sur 7, 24 h sur 24 h
- Taxes
  - Remboursées 0 %, 50 % ou 100 %. C'est important, car si non remboursées ou seulement à 50 %, il peut y avoir un manque d'assurance
- Choix de l'entrepreneur

## **Question éclair :**

Lors d'une réclamation, quelle sera la condition afin que mon ami entrepreneur puisse effectuer les réparations sans passer par l'assureur?

# Guide d'entretien préventif

- RQOH – Les meilleures pratiques
  - Le Comité de prévention des sinistres du programme Sekoia, mis en place par le Réseau québécois des OSBL d'habitation et Lussier Dale Parizeau, souhaite encourager les groupes dans la saine gestion de leurs immeubles afin de réduire au maximum les sinistres et ainsi maintenir une tarification des plus concurrentielles au sein du programme.
  - Un rabais de 5 % sur le montant de la prime annuelle lorsque le formulaire est dûment complété.

[www.sekoia.ca](http://www.sekoia.ca)

## Question éclair :

Au renouvellement, vais-je être en mesure de conserver mon rabais de 5 %?

## L'évaluation municipale, le montant d'hypothèque ou l'évaluateur agréé

- Pourquoi y a-t-il une différence entre les trois?
  - L'évaluation municipale est souvent basée sur le montant payé
  - L'hypothèque représente normalement un montant moindre que le montant payé (prêt à 95 %, 90 %, voire 75 %)
  - L'évaluation par un évaluateur agréé prendra en considération :
    - les frais de démolition / frais de déblai
    - les taxes harmonisées
    - les frais d'architecte / supervision
    - les honoraires professionnels

# Fonds d'assurance

## À quoi sert ce fonds?

- Le fonds permet la visite d'un évaluateur agréé sans frais
- Permet aussi de constituer un fonds de prévoyance
  - Il est possible que vous n'ayez pas encore reçu la visite d'un évaluateur agréé (à venir)
  - À la fin 2015, ± 280 propriétés auront reçu la visite d'un évaluateur

## Les avantages

- Aucune règle proportionnelle
- Montant d'assurance juste
- Coût normalement d'économie pour l'organisme est généralement entre 500 \$ et 5 000 \$ pour une évaluation



## Vos courtières

### **Cindy Poissonnet-Morin**

Courtière en assurance de dommages  
des entreprises

Tél. : 514 370-6200

Sans frais : 1 800 361-8715

Télec. sans frais : 1 866 883-0154

[cpoissonnet-morin@ldpi.ca](mailto:cpoissonnet-morin@ldpi.ca)

ET

### **Mina Baiiche**

Courtière en assurance de dommages

Tél. : 514 370-6327

Sans frais : 1 800 361-8715

Télec. sans frais : 1 866 883-0154

[mbaiiche@ldpi.ca](mailto:mbaiiche@ldpi.ca)

# Questions



**MERCI !**