

Patrimoine et assurances Un mariage de raison

Daniel Saintonge

Number 88, Spring 2001

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/15756ac>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Éditions Continuité

ISSN

0714-9476 (print)

1923-2543 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

Saintonge, D. (2001). Patrimoine et assurances : un mariage de raison. *Continuité*, (88), 58–60.



PATRIMOINE ET ASSURANCES

UN MARIAGE DE RAISON



*Assurances et patrimoine peuvent former un ménage houleux.
Pour garder l'ordre dans la maisonnée, il vaut mieux apprendre
à parler le même langage. Et ça commence avec des expressions comme
« valeur à neuf », « exclusions », « dispositions légales »...*

par Daniel Saintonge

Une maison située dans une zone historique, comme ici à l'île d'Orléans, oblige son propriétaire à se soumettre aux mesures prévues par le ministère de la Culture et des Communications et la municipalité en ce qui concerne les travaux de réparation ou de reconstruction.

Photo : Brigitte Ostiguy

Vous venez d'acquérir la maison ancienne de vos rêves. C'est peut-être ce petit cottage victorien avec tourelles, toit mansardé et balcon ouvragé, ou

une maison bicentenaire avec de larges murs en pierre et un larmier aux douces lignes, à moins que ce ne soit la demeure bourgeoise fin de siècle avec des vitraux aux impostes, des lambris en

chêne et un large escalier monumental. Le caractère unique de cette propriété vous a séduit. L'achat conclu, vous avez appelé votre assureur ou votre courtier qui, après quelques questions sur les rénovations, les dimensions et la construction de votre bâtisse, vous confirme que vous êtes assuré. Attention, certaines définitions et exclusions de votre contrat d'assurance habitation méritent votre attention.

VOUS AVEZ DIT VALEUR À NEUF ?

La valeur à neuf du bâtiment est définie comme suit dans votre contrat : le coût de la reconstruction, sans déduction pour la dépréciation, à concurrence du montant de garantie. Les réparations ou la reconstruction doivent être effectuées avec des matériaux de qualité semblable sur l'emplacement du bâtiment sinistré. Attention, on ne parle pas de reconstitution d'époque, mais de techniques et de matériaux qui ont cours actuellement. L'affectation du bâtiment doit être la même qu'avant le sinistre. Pas question d'ajouter un bureau ou un atelier. Le montant de garantie est au moins égal à 80 % de la valeur à neuf du bâtiment, c'est-à-dire que s'il en coûterait 100 000 \$ pour reconstruire votre maison en recourant aux pratiques usuelles de la construction, vous devrez contracter une assurance d'au moins 80 000 \$ sur votre propriété pour avoir droit à la clause de valeur à neuf.

Ne sont pas couvertes les conséquences directes ou indirectes de l'augmentation des coûts découlant de dispositions légales. Ces dispositions peuvent par exemple prévoir qu'on ne peut reconstruire une maison semblable sur le terrain pour des ques-

tions de zonage. La réglementation peut aussi concerner les conditions de démolition, de réparation ou de reconstruction de l'immeuble. Autrement dit, si, après un sinistre, vous ne voulez ou ne pouvez reconstruire une maison semblable sur le même terrain, la valeur à neuf ne s'appliquera pas. Vous serez alors indemnisé selon la valeur dépréciée. L'assureur établira cette valeur en enlevant du coût de remplacement un certain pourcentage qui sera établi en fonction de l'âge ou de l'usure des matériaux. Combien paieriez-vous pour une porte usagée de 20 ou 50 ans ? C'est cette somme qu'il tentera de déterminer.

La valeur patrimoniale d'un bâtiment est intangible, on ne peut la traduire en dollars et l'assurer en conséquence. On comprendra par conséquent que l'assureur ne veuille pas assumer les coûts accrus de réparation et de reconstruction qu'exigerait le recours à des techniques et à des matériaux qui ne sont plus d'usage courant. Par la force des choses, on ne s'étonnera guère davantage que les assureurs soient très réticents face aux maisons classées ou protégées. Ils n'ont pas l'expertise pour évaluer avec exactitude le coût de leur reconstruction. Aussi, accepteront-ils de vous indemniser pour cette reconstruction que s'ils étaient au courant des coûts qu'exigerait une remise en état identique des lieux et si le montant d'assurance était suffisant. Cela signifie que vous devrez fournir à votre assureur les évaluations et les documents qui expliqueront et justifieront ces coûts accrus. Bien sûr, la prime d'assurance s'en ressentira.

MAXIMISER SON ASSURANCE

Vous pouvez faire votre part pour maximiser votre couver-

ture d'assurance. Les assureurs utilisent des guides et font appel à des inspecteurs pour établir le coût de reconstruction de votre maison. Ces guides sont établis d'après les techniques, les matériaux et les normes de construction actuelles avec un facteur d'ajustement selon l'âge et la classe de la bâtisse. Donc, plus une maison est unique ou ancienne, moins ces guides sont précis. Le meilleur moyen d'être assuré pour la valeur réelle de sa maison est donc de retenir les services d'experts en bâtiments anciens comme un bureau d'architectes-conseils ayant de l'expertise en restauration de bâtiments. L'évaluation réalisée par ces experts devrait comporter un

inventaire détaillé des matériaux et des techniques de construction utilisés ainsi que le coût de reproduction (si c'est réalisable) et quelques photos. Les valeurs établies, il ne faut pas s'en étonner, seront beaucoup plus élevées que votre montant d'assurance actuel, que la valeur marchande ou que l'évaluation municipale de votre propriété. Ce document devrait par la suite être présenté à l'assureur ou au courtier à qui vous demanderez d'être assuré en conséquence. L'assureur est libre d'accepter vos documents et vous êtes libre de choisir votre assureur. Ce choix devrait être plus facile si vous faites affaire avec un courtier, qui magasinera pour vous l'assureur idéal.

Ébéniste-restaurateur

(conservation-restauration du patrimoine mobilier)

À l'aube du XXI^e siècle, un meuble est vu comme une œuvre d'art que l'on peu chérir et entretenir pour permettre à une part d'histoire de se conserver.

- Expertise gratuite
- Restauration générale d'objets en bois sur place ou dans mon atelier.
- Rhéhydratation des colles anciennes pour la marqueterie et le placage.
- Vernissage et décapage à la main, s'il y a lieu
- Montage d'un rapport de restauration (explication étape par étape accompagnée de photos) sur demande.

LA MÉMOIRE DE L'ARTISAN

Téléphone : (418) 875-0353

Email : evesapina@hotmail.com

Site : www.total.net/~esapina/



La valeur patrimoniale d'une maison est intangible, on ne peut la traduire en dollars et l'assurer en conséquence. Pour établir le coût de reconstruction d'un bâtiment, retenir les services d'un expert s'avère la meilleure façon de procéder.

Photo: Opération patrimoine populaire de Montréal 1998, Ville de Montréal

N'hésitez pas à lui expliquer en détail votre situation. Des assureurs spécialisés, ou « haut de gamme », offrent un service efficace, des protections élargies et sont mieux disposés à comprendre votre situation.

LA LOI, C'EST LA LOI !

Un autre aspect important de l'assurance habitation est, on l'a vu, l'exclusion découlant de dispositions légales. Par exemple, certaines réglementations obligent un propriétaire à démolir entièrement un bâtiment qui a été endommagé au-delà d'un certain pourcentage ou d'un montant déterminé. Or, la pratique veut que votre assureur ne paie que pour la reconstruction de ce qui a été

endommagé, c'est-à-dire qu'il ne vous défraiera pas pour la démolition ou le remplacement des parties non endommagées, même si une disposition légale exige cette démolition ou ce remplacement. Rappelez-vous qu'en cas de démolition et de reconstruction, vous perdez habituellement tous les droits acquis tels que l'exemption à la réglementation municipale, les droits de vue, etc. Plus votre maison est ancienne, plus ces droits acquis risquent d'être nombreux.

En reconstruisant, vous devez vous conformer aux normes et réglementations en vigueur. Par exemple, il faudra prendre en compte les dispositions du *Code du bâtiment* (certains

types de matériaux, d'isolants et d'installations électriques sont maintenant illégaux : isolation au bran de scie ou à la MIUF, système électrique de 50 ampères, plomberie en acier, etc.). Les réglementations provinciales et municipales concernant la pollution et l'environnement (réservoir d'huile souterrain, fosse septique, zone inondable, etc.) peuvent également venir encadrer les travaux de reconstruction. À moins que ce ne soient les questions de zonage (résidentiel, commercial, ancien chalet, dimension minimum des maisons, etc.), de droit de vue, de droit de passage, de distances des lignes mitoyennes et de services publics qui ne viennent vous causer des tracas... Et c'est sans compter les réglementations spéciales de certaines municipalités concernant la présence de gicleurs, d'un garage fermé, le choix du

revêtement extérieur, etc. L'augmentation des coûts découlant de toutes ces dispositions légales, et de toutes les autres encore, ne sera pas prise en compte par votre assureur.

L'assuré doit donc être au courant des dispositions légales applicables au moment de contracter sa police. Les institutions concernées peuvent vous fournir une confirmation écrite des dispositions applicables ou une copie complète de la réglementation. Vous devez aviser l'assureur ou votre courtier de ces dispositions au moment de prendre l'assurance ou aussitôt que vous en êtes informé. Plusieurs assureurs offrent des avenants qui couvrent l'augmentation des coûts de reconstruction liés à des dispositions légales. Certains contrats d'assurances « haut de gamme » incluent automatiquement une protection contre les coûts supplémentaires attribuables à des dispositions légales.

Enfin, si votre maison est classée, protégée, répertoriée ou située dans une zone historique, vous devez vous soumettre aux mesures prévues par le ministère de la Culture et des Communications et votre municipalité en ce qui concerne les travaux de réparation ou de reconstruction... Vous devez obtenir auprès des autorités concernées le détail de ces obligations et en informer votre courtier ou votre assureur, qui modifiera votre police en conséquence. Bref, en assurance comme en patrimoine, l'important est d'être une personne avertie...

■ *Daniel Saintonge est courtier en assurance de dommages pour Dale Parizeau L.M.*