

***L'assurance habitation pour les  
propriétaires de maisons anciennes du  
Québec***  
***Document d'information***



***Le Département  
Conseil en assurances et services  
financiers du Cégep de Sainte-Foy***



***L'association des  
Amis et propriétaires  
de maisons anciennes  
du Québec (APMAQ)***

***Novembre 2005***



Le Bureau d'assurance du Canada est fier de commanditer l'impression de ce document d'information portant sur l'assurance habitation pour les propriétaires de maisons anciennes du Québec. Nous soulignons le travail effectué par le département - Conseil en assurances et services financiers du Cégep de Sainte-Foy ainsi que l'association des Amis et propriétaires de maisons anciennes du Québec (APMAQ).

Le Bureau d'assurance du Canada est l'association nationale qui représente la majorité des sociétés d'assurance de dommages (automobile, biens et responsabilité civile).

***Pour communiquer avec les auteurs de ce rapport :***

***Département Conseil en assurances et services financiers  
Cégep de Sainte-Foy***

*a/s Jacques Bélanger*

*Tél. : (418) 659-6600, poste 5104*

*Courriel : jbelanger@cegep-ste-foy.qc.ca*

***L'association des Amis et propriétaires  
de maisons anciennes du Québec (APMAQ)***

*Tél. : (514) 528-8444*

*Courriel : maisons.anciennes@sympatico.ca*

*Web : www.maisons-anciennes.qc.ca*

***Pour rejoindre le Bureau d'assurance du Canada***

*800, Place-Victoria, bureau 2410*

*C.P. 336, succ. Tour de la Bourse*

*Montréal (Québec) H4Z 0A2*

*Tél. : (514) 288-4321 / sans frais : 1 877 288-4321*

*Courriel : info@infoassurance.ca*

*Web : www.infoassurance.ca*

## TABLE DES MATIÈRES

<b>Avant-propos .....</b>	<b>1</b>
<b>Remerciements.....</b>	<b>2</b>
<b>1. Introduction.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Les maisons anciennes au Québec.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Classification architecturale des maisons québécoises anciennes.....</b>	<b>6</b>
<b>4. Règles de souscription, critères de rénovation et assurabilité des maisons anciennes québécoises .....</b>	<b>6</b>
4.1. Principales règles de souscription .....	7
4.2. Critères de rénovation et assurabilité.....	7
4.3. La maison ancienne vétuste.....	8
4.4. La maison ancienne rénovée .....	9
4.5. La maison ancienne bien conservée.....	10
4.6. La maison ancienne restaurée.....	11
4.7. La maison ancienne ayant un statut de bien culturel (maison dite historique).....	12
<b>5. Les contraintes de réparation et de reconstruction des maisons anciennes lors d'un sinistre.....</b>	<b>14</b>
5.1. Obligations reliées à la réglementation municipale (exclusion découlant de dispositions légales).....	14
5.2. Réparation et reconstruction d'une maison ancienne vétuste à la suite d'un sinistre .....	15
5.3. Réparation et reconstruction d'une maison ancienne rénovée à la suite d'un sinistre .....	16
5.4. Réparation et reconstruction d'une maison ancienne restaurée à la suite d'un sinistre .....	16
5.5. Réparation et reconstruction d'une maison ayant un statut de bien culturel à la suite d'un sinistre.....	18
<b>6. L'assurance habitation du propriétaire occupant .....</b>	<b>19</b>
6.1. L'assurance des biens .....	19
6.2. Les montants minima d'assurance à respecter.....	19
6.3. L'assurance de la responsabilité civile des particuliers.....	21
6.4. Les types de protections accordés par les formulaires « standards » d'assurance habitation.....	21
6.4.1. Formulaire de type Tous risques sauf.....	21
6.4.2. Formulaire de type Risques désignés .....	22
6.4.3. Formulaire de type Tous risques sauf et risques désignés.....	22
6.5. Les avenants .....	22

<b>7. L'établissement du montant d'assurance requis.....</b>	<b>23</b>
7.1. Établissement du montant d'assurance sur le bâtiment par l'assureur.....	23
7.1.1. L'année de construction de la maison.....	23
7.1.2. Le type de construction.....	24
7.1.3. Le genre de construction.....	24
7.1.4. La qualité de construction.....	24
7.1.5. Autres caractéristiques.....	25
7.2. Détermination rigoureuse de la juste valeur de reconstruction d'une maison ancienne.....	25
7.3. Les critères associés à l'âge du bâtiment (maisons anciennes).....	26
7.4. La valeur assurable des biens.....	27
7.5. L'aggravation du risque.....	29
<b>8. Les obligations des parties en cas de sinistre.....</b>	<b>30</b>
8.1. Les obligations de l'assuré.....	30
8.2. Les obligations de l'assureur.....	31
<b>9. Conclusion.....</b>	<b>32</b>
<b>Annexe 1 : Répartition des habitations résidentielles dans les arrondissements historiques du Québec.....</b>	<b>34</b>
<b>Annexe 2 : Extraits de la Loi sur les biens culturels.....</b>	<b>35</b>
<b>Références :.....</b>	<b>44</b>

## **Avant-propos**

*Depuis quelques années, certains propriétaires de maisons anciennes du Québec sont confrontés à des difficultés en matière d'assurance habitation. Des problèmes de refus, lors d'un achat ou même lors d'un renouvellement de contrat ou encore des difficultés reliées à des primes jugées exorbitantes, ont été portés à l'attention de l'association des **Amis et Propriétaires de Maisons anciennes du Québec (APMAQ)** ainsi qu'à la **Commission des biens culturels du Québec**. En 2002, cet organisme paragouvernemental réalisait un rapport intitulé *L'assurance des bâtiments anciens : situation actuelle et pistes de réflexion*.*

*Une des conclusions de ce rapport était que « le rapprochement entre assureurs et propriétaires de maisons anciennes est la condition essentielle à l'élaboration de solutions intéressantes » à ce problème. Afin de poursuivre dans cette veine, l'APMAQ a constitué un groupe de travail qui s'est associé à M. Gilles Bernier, professeur à la **Faculté des sciences de l'administration** de l'Université Laval et titulaire de la chaire en assurance L'Industrielle-Alliance, et au département **Conseil en assurances et services financiers** du Cégep de Sainte-Foy.*

*Le résultat de cette concertation a été la production du présent document, réalisé par les étudiants et les professeurs en assurance du Cégep de Sainte-Foy et le comité de travail des **Amis et propriétaires de maisons anciennes du Québec**. Le but de ce travail est d'expliquer les principales caractéristiques de l'assurance habitation au Québec en insistant sur la problématique particulière que posent les maisons anciennes. Nous espérons que cette monographie permettra aux assureurs et aux propriétaires de mieux se comprendre, et qu'au terme de leur démarche, les propriétaires pourront trouver et souscrire une police d'assurance qui les protégera adéquatement et cela, à un coût équitable.*

## **Remerciements**

*Ce travail a été réalisé grâce à la collaboration des personnes et des organismes suivants :*

- *les professeurs du département **Conseil en assurances et services financiers** du Cégep de Sainte-Foy :*

*Jacques Bélanger : coordonnateur du projet et principal rédacteur;*

*Pierre Auger : responsable du cours **Service à la clientèle**;*

- *les étudiants inscrits au cours **Service à la clientèle** (hiver 2005) et plus particulièrement :*

*Simon Bouchard*

*Maude Caron*

*Mathieu Gauthier-Fortin*

*Jessy Guénard*

*Maxime Labarre*

*Ingrid Landry*

*Marie-Noelle Langlais*

*Marc-André Lebel*

*Marilyn Lemieux*

*Alexandre Pelletier*

*Martin Letarte*

*Marie-Christine Morin*

*David Mottard-Marois*

*Frédéric Picard*

*Jonathan Savard*

*Guillaume Taillon*

*Amélie Tanguay*

- *le groupe de travail des **Amis et propriétaires de maisons anciennes du Québec** constitué des personnes suivantes :*

*Cathy Beauséjour*

*Robert Bergeron*

*Roger Picard*

*Jacques Portelance*

*Antonio Thibault*

- *le **Bureau d'Assurance du Canada (BAC)** qui a subventionné la publication de ce document d'information.*

## **1. Introduction**

*Nous débuterons ce document d'information en présentant quelques statistiques relatives aux maisons anciennes du Québec. Nous poursuivrons en proposant et en définissant différents exemples types de maisons anciennes et cela, en se plaçant du point de vue de l'assureur. Cette classification est la suivante :*

- *la maison ancienne vétuste;*
- *la maison ancienne rénovée ;*
- *la maison ancienne bien conservée;*
- *la maison ancienne restaurée ;*
- *la maison ayant un statut de bien culturel (dite « historique »).*

*Cet exercice nous aidera à comprendre pourquoi les besoins d'assurance sont différents d'une maison à l'autre, et pourquoi l'attitude des assureurs peut être variable en fonction de ces diverses catégories d'habitations.*

*Nous exposerons par la suite les contraintes de reconstruction et de restauration qui s'appliquent à ces propriétés lors d'un sinistre et cela, en considérant la police d'assurance que possède le propriétaire.*

*Nous expliquerons sommairement les garanties de l'assurance du propriétaire occupant, en précisant les méthodes pour établir les montants d'assurance pour la maison et les biens meubles qu'elle abrite. Finalement, nous aborderons les obligations des parties lors d'une réclamation après sinistre... si un malheur survient.*

## 2. Les maisons anciennes au Québec

Pour les assureurs, une maison est qualifiée d'ancienne lorsqu'elle atteint environ cinquante ans. En général, les assureurs caractérisent une maison ancienne uniquement par l'âge sans tenir compte de son type d'architecture. Par ailleurs, les spécialistes en patrimoine immobilier, tels les architectes, les historiens et les ethnologues considèrent, en plus de l'âge, le type d'architecture des maisons pour en caractériser la valeur patrimoniale. Il arrive aussi que l'on fixe les années trente comme limite pour l'étude de l'architecture traditionnelle du Québec.<sup>1</sup>

Statistique Canada, pour sa part, dans ses compilations sur l'âge des habitations, établit une seule grande classe pour l'ensemble des maisons construites avant 1945; ces statistiques ne tiennent pas compte de la typologie des immeubles. Certaines statistiques intéressantes sur la distribution de l'âge des maisons d'habitation sont reproduites dans le tableau suivant :

<b>Distribution du nombre de maisons d'habitation en fonction de la période de construction Situation en 2001 au Québec</b>		
<b>Période</b>	<b>nombre</b>	<b>%</b>
1945 et avant	450 230	15,1 %
1946 - 1960	533 870	17,9 %
1961 - 1970	505 720	17 %
1971 - 1980	610 275	20,5 %
1981 - 1985	247 405	8,3 %
1986 - 1990	283 175	9,5 %
1991 - 1995	207 950	7 %
1996 - 2001	139 495	4,7 %
<b>Total</b>	<b>2 978 110</b>	<b>100 %</b>

**Tableau 1 : Répartition du nombre de maisons d'habitation québécoises selon la période de construction (Statistique Canada, recensement de 2001)**

---

<sup>1</sup> Par exemple, l'ethnologue et historien de l'architecture Georges-Pierre Leonidoff offre un cours à l'Université Laval intitulé L'architecture domestique au Québec, des origines aux années 30.

*Par ailleurs, selon une étude<sup>2</sup> du ministère de la Culture et des Communications du Québec, on estimait qu'en 1991, il y avait au Québec environ 349 000 maisons construites avant 1941.*

*On constate donc que :*

- la définition de maison ancienne varie selon les sources de référence consultées;*
- ces maisons sont très nombreuses et se comptent par centaines de milliers;*
- en 2001, les maisons anciennes représentaient environ 15% du parc immobilier total du Québec.*

*Toutefois, pour les fins de cette étude en assurance, nous considérerons qu'une maison ancienne est un bâtiment résidentiel construit il y a plus de 50 ans.*

*À titre comparatif, nous verrons maintenant comment les spécialistes du patrimoine et les assureurs caractérisent les maisons anciennes.*

---

<sup>2</sup> Cette étude peut être consultée sur le site Internet du ministère de la Culture et des Communications du Québec à l'adresse suivante :  
<http://www.mcc.gouv.qc.ca/pamu/themes/synthese/s1010.htm>

### 3. Classification architecturale des maisons québécoises anciennes

Il existe plusieurs classifications des styles de maisons d'habitation québécoises dites traditionnelles. À titre d'illustration seulement, nous exposerons une classification proposée par Yves Laframboise dans son ouvrage récent *La maison au Québec -- de la colonie française au XX<sup>e</sup> siècle*.

<b>Styles et courants caractérisant les maisons d'habitation québécoises à travers les siècles (d'après Laframboise (2001), p. 22 à 25)</b>	
<b>Style et courant</b>	<b>Époque</b>
Colonial français	1680 - 1820
Palladien	1780 - 1840
Néoclassique ( la maison « québécoise »)	1825 - 1890
Néogrec (Greek revival)	1850 - 1880
Pittoresque	1825 - 1890
Néogothique	1840 - 1885
Néo-italien	1855 - 1890
Second Empire	1860 - 1905
Néo-Queen Anne	1875 - 1910
Éclectisme victorien	1880 - 1915
Vernaculaire industriel	1880 - 1960
Arts and Crafts	1915 - 1940
Bungalow	1900 - 1950
Prairie	1900 - 1920

Tel que mentionné, retenons que dans le domaine de l'assurance, on ne fait aucunement référence à ce vocabulaire dans les règles de souscription.

### 4. Règles de souscription, critères de rénovation et assurabilité<sup>3</sup> des maisons anciennes québécoises

Dès qu'une maison atteint l'âge de cinquante ans, l'assureur ajoute généralement certains critères de sélection avant d'accorder les garanties d'assurance au client: c'est ce qu'on appelle les règles de souscription. En règle générale, ce ne sont pas les caractéristiques architecturales qui intéressent l'assureur mais la condition de la maison.

---

<sup>3</sup> On entend par assurabilité, le caractère de ce qui remplit les conditions nécessaires pour pouvoir être garanti par un contrat d'assurance (Office de la langue française du Québec).

#### **4.1. Principales règles de souscription**

Voyons ensemble les questions qui préoccupent un assureur lorsque le nouveau propriétaire <sup>4</sup> d'une maison ancienne s'informe pour obtenir une assurance.<sup>5</sup>

- Pour toute maison, l'âge de celle-ci, les rénovations effectuées et sa situation géographique influencent l'offre de produit, l'acceptation du risque et la tarification.
- Dans le cas d'une maison ancienne de plus de cinquante ans, l'assureur s'informe des rénovations effectuées afin de déterminer les risques de sinistres pouvant être provoqués par l'installation électrique, la plomberie, la toiture, etc.
- Si la maison a été entretenue ou rénovée selon les normes habituelles de construction, l'assureur offrira généralement la police d'assurance « tous risques » comme il le fait pour les maisons récentes.
- Habituellement, l'assureur établit le montant d'assurance de la maison selon un ou différents guides d'évaluation<sup>6</sup> du coût de reconstruction des immeubles résidentiels. Le minimum d'assurance habituellement exigé par l'assureur, pour avoir droit à la valeur à neuf de reconstruction, équivaut à 80 % de la valeur établie pour le coût de reconstruction. L'assuré peut souscrire un montant d'assurance moindre si par exemple, il ne veut pas se reconstruire lors d'une perte totale. Dans ce cas, si un sinistre endommage partiellement sa maison, l'assuré n'aura généralement pas droit à la valeur à neuf de reconstruction de la partie endommagée.
- L'évaluation municipale ne peut servir à établir le montant d'assurance, car cette valeur qui correspond en principe à la valeur marchande de la propriété est généralement insuffisante pour couvrir le coût réel de reconstruction de la maison ou même de 80% de celui-ci.
- On note aussi que chez la majorité des assureurs, la prime d'assurance varie en fonction de l'âge du bâtiment.

#### **4.2. Critères de rénovation et assurabilité**

Il est important de connaître et de comprendre les critères utilisés par les assureurs pour juger de l'état d'une maison et de son assurabilité. Les éléments généralement considérés sont les suivants :

---

<sup>4</sup> C'est habituellement lors d'un achat que des difficultés surviennent pour la souscription d'une nouvelle police d'assurance.

<sup>5</sup> Tiré d'un courriel reçu d'un assureur œuvrant au Québec : notes de travail ayant servi à la rédaction du rapport de la **Commission des biens culturels du Québec (CBCQ)**.

<sup>6</sup> Les principaux guides qui existent sont les suivants : le guide « Boeck », le guide « Marshall et Swift » et un guide publié par le ministère des Affaires municipales du Québec. Les assureurs et les courtiers d'assurance utilisent ces guides ou des « adaptations maisons » ou encore des logiciels inspirés de ces guides pour aider à fixer un montant d'assurance adéquat sur le bâtiment d'habitation. Quoique la méthode puisse varier quelque peu d'un assureur à un autre, les résultats sont similaires.

- le système électrique qui doit être conforme à des normes récentes, compte tenu des risques d'incendie;
- la toiture qui doit être en bon état afin d'éviter les infiltrations d'eau pouvant provoquer un affaiblissement de la structure;
- le système de chauffage qui doit être adéquat compte tenu du risque d'incendie et des risques de pollution par les hydrocarbures (réservoir d'huile);
- le système de plomberie qui doit être en bon état; cet élément peut requérir une visite de l'assureur.

Dans le cas de maisons anciennes n'ayant jamais subi de rénovations et dont l'entretien laisse à désirer, l'assureur pourrait juger que le risque est inacceptable et ainsi refuser l'émission d'une police de quelque type que ce soit.

Nous allons maintenant considérer la problématique particulière de l'assurabilité des maisons anciennes en examinant les exemples types suivants:

- la maison ancienne vétuste;
- la maison ancienne rénovée ;
- la maison ancienne bien conservée;
- la maison ancienne restaurée ;
- la maison ayant un statut de bien culturel (dite « historique »).

#### **4.3. La maison ancienne vétuste**



**Photo 1** : Maison ancienne vétuste

Cette maison a un urgent besoin de réparations majeures. Le revêtement de bardeaux de cèdre devra être refait et des parties de la toiture devront certainement être réparées. Portes et fenêtres n'ont pas été repeintes depuis de nombreuses années.

Typiquement, la maison vétuste a cinquante ans ou plus; elle fait partie des 450 000 maisons construites avant 1945. Son état de conservation est plus ou moins acceptable et certaines composantes importantes de la maison n'ont pas fait l'objet de réfection majeure : toiture, système électrique, plomberie, fenestration, revêtement.

Tel qu'évoqué précédemment, à cause de leur désuétude, ces maisons représentent généralement un risque accru pour les assureurs; pour cette raison, ces derniers pourront être réticents à assurer la propriété. Le propriétaire devra consentir à effectuer des travaux importants de rénovation ou de restauration, avant d'espérer obtenir une police d'assurance convenable à coût raisonnable.

#### **4.4. La maison ancienne rénovée**



**Photo 2 :** Maison ancienne rénovée.

*On reconnaît que cette maison est ancienne seulement par la forme de son toit à la « Mansart » et par ses lucarnes. La porte, les fenêtres ont été remplacées et agrandies. Les encadrements ont disparus lors de la pose du recouvrement d'aluminium. On a refait la galerie selon les techniques actuelles. La maison est par ailleurs en « parfait état » et vraisemblablement, elle sera facile à assurer.*

À l'opposé des précédentes, les maisons anciennes rénovées ont été entretenues et modifiées progressivement en utilisant des matériaux nouveaux, généralement sans chercher à conserver les caractéristiques d'origine du bâtiment. À titre d'exemple, on peut énumérer certains travaux qui sont souvent effectués lors de la rénovation d'une maison ancienne :

##### **Rénovations extérieures**

- *remplacement du revêtement d'origine par un parement d'aluminium ou de matière synthétique (plastique ou bois aggloméré);*
- *modifications du volume de la maison ou de la forme de la toiture;*
- *remplacement du matériau de revêtement de la toiture;*
- *remplacement et/ou agrandissement des portes et des fenêtres de bois par des équivalents de métal ou de plastique « thermos »;*
- *enlèvement des encadrements de portes et de fenêtres.*

##### **Rénovations intérieures**

- *remplacement du système électrique, de la « plomberie » et du système de chauffage;*
- *recouvrement intérieur des murs et des plafonds avec des feuilles de placoplâtre;*
- *remplacement des armoires anciennes;*
- *enlèvement des boiseries anciennes;*
- *remplacement des planchers de bois « mous » par différents recouvrements « contemporains »;*
- *modernisation des installations sanitaires.*

*Du point de vue de l'assureur, la maison ancienne rénovée ne pose pratiquement aucun problème. Le risque est acceptable et connu puisque les systèmes « mécaniques » sont généralement conformes aux normes actuelles.*

*En cas de sinistre, l'objectif de l'assuré sera de réparer ou de remplacer sa maison en utilisant des matériaux nouveaux qui seront à peu près équivalents à ce qu'il avait utilisé lors de ses rénovations. Ces produits sont généralement facilement disponibles dans le commerce, et les travaux peuvent être confiés à des entrepreneurs généraux.*

#### **4.5. La maison ancienne bien conservée**



**Photo 3 :** Maison ancienne bien conservée

*Voici une maison ancienne « du bas du fleuve » qui à l'origine servait de villa d'été à ses propriétaires. Au fil de son histoire, elle a subi de nombreuses transformations mais dans l'ensemble, elle a toujours été magnifiquement bien conservée.*

*Cette maison type se caractérise par son bon état de conservation. Elle a gardé la majorité de ses caractéristiques d'origine, et les différents travaux d'entretien réalisés au fil des ans ont respecté le style de la maison.*

*Par exemple, si quelques fenêtres ont été remplacées, ce sera par des éléments à peu près identiques aux fenêtres d'origine et de même dimension. Par ailleurs, souvent on aura refait la toiture en bardeau d'asphalte et par exemple, la salle de bain ou la cuisine auront pu être modernisées ou agrandies.*

*Pour l'assureur, cette maison constitue un risque acceptable puisque l'ensemble de la maison ainsi que ses composantes mécaniques essentielles sont en bon état. Par ailleurs, la détermination du montant de la couverture d'assurance pourra s'avérer problématique puisqu'en cas de sinistre, le propriétaire voudra que les matériaux utilisés soient semblables à ce qui existe déjà et qui est encore apparent. Par exemple, en cas de sinistre dans une telle maison, la menuiserie de « finition » sera certainement plus coûteuse à réaliser que dans une maison récente. Nous reviendrons sur ce sujet.*

#### 4.6. La maison ancienne restaurée



**Photo 4 :** Maison ancienne restaurée

*Cette maison a été construite en 1835 et restaurée par son propriétaire actuel, membre de l'APMAQ, depuis 1976. Les travaux se sont échelonnés sur plus de 20 ans. L'intérieur a été complètement refait selon les principes d'une restauration-adaptation notamment parce que les boiseries intérieures d'époque avaient complètement disparu et que la disposition des pièces avait été considérablement modifiée.*

*La maison ancienne restaurée a généralement été construite avant le début du XX<sup>e</sup> siècle. Son propriétaire lui a redonné son aspect ancien d'origine tout en la dotant des commodités modernes essentielles. Elle possède un intérêt ethnographique par ses caractéristiques architecturales typiques et son état de conservation tant intérieur qu'extérieur. Elle dégage un « cachet particulier » qui fait généralement la fierté de son propriétaire et suscite l'admiration des visiteurs. Par ailleurs, dans notre « classification », cette maison ne bénéficie d'aucun statut légal ou réglementaire particulier.*

*Le **Guide technique sur la restauration de maisons anciennes** de l'APMAQ explique qu'une restauration peut être « **fidèle** »<sup>7</sup>, on parle alors de « remise à l'état d'origine ou à l'état d'une certaine époque d'un bâtiment, sans compromis dans le choix des matériaux et dans les façons de faire » (Carrier et al. (1993), p. 11). Un autre type de restauration est la « **restauration-adaptation** » où l'on se permet « certains compromis dans un but d'économiser ou de répondre aux impératifs de confort » (idem, p. 12). Dans ce type de restauration « on choisira dans la mesure du possible des matériaux similaires aux matériaux originaux » (idem, p. 12). Évidemment, quel que soit le type de restauration, les installations mécaniques et électriques seront conformes aux codes en vigueur, tout en étant généralement bien « camouflées ».*

*Du point de vue de l'assureur, la maison ancienne restaurée ne pose généralement pas de problèmes insurmontables. En prenant pour acquis que la toiture, le système électrique et la plomberie ont été refaits ou sont en bon état, la maison constitue généralement un risque acceptable. Si la maison est construite en milieu rural, la disponibilité d'une borne d'incendie, la proximité des services d'incendie et leur qualité pourront cependant influencer le risque, et par conséquent la prime.*

*Par ailleurs, l'assureur et le propriétaire devront s'entendre sur la couverture d'assurance requise, c'est à ce moment que les choses peuvent se compliquer. Nous reviendrons sur le sujet, mais pour le moment retenons qu'idéalement, le*

---

<sup>7</sup> On utilise aussi l'expression « à l'identique »

propriétaire devrait opter pour une couverture d'assurance correspondant à la **valeur de reconstruction** de son habitation. Il est important de noter que :

- la valeur de reconstruction d'une habitation ancienne peut être très élevée à cause du coût des matériaux et de celui de la main d'oeuvre (pensons par exemple à ce qu'il en coûte pour refaire à l'identique l'escalier tournant d'une maison victorienne...);
- en principe, la détermination de la valeur de reconstruction est une responsabilité de l'assuré;
- la prime annuelle relative au contrat d'assurance sera évidemment proportionnelle à la couverture d'assurance.

#### **4.7. La maison ancienne ayant un statut de bien culturel (maison dite historique)**



**Photo 5** : Maison classée

La maison Laurent-dit-Lortie de Beauport (quartier Giffard) a été classée en 1965. Le premier carré d'habitation remonterait au début du XVIIIe siècle. Allongé depuis, « ce bâtiment aux dimensions imposantes constitue l'un des beaux témoins de l'architecture domestique traditionnelle de la région de Québec » (CBCQ 1990, p. 255). Cette maison a une fonction résidentielle.

Pour un assureur, une maison ancienne est généralement qualifiée d'historique lorsqu'elle bénéficie d'un statut légal ou réglementaire particulier. Au Québec, ces statuts sont prévus dans la Loi sur les biens culturels (Annexe 2). Ces statuts sont les suivants :

- la maison « reconnue » monument historique (52)<sup>8</sup>;
- la maison « classée » monument historique (243);
- la maison faisant partie d'un arrondissement historique (environ 5 000);
- la maison « citée » monument historique (168);
- la maison ancienne faisant partie d'un « site du patrimoine » (nombre indéterminé d'habitations dans 93 sites).

---

<sup>8</sup> Les chiffres entre parenthèses indiquent le nombre de bâtiments ayant une fonction résidentielle. Ils ont été obtenus en consultant le Répertoire des biens culturels et arrondissements du Québec du ministère de la Culture et des Communications; l'évaluation de 5 000 habitations provient du même ministère.

<http://www.mcc.gouv.qc.ca/pamu/biens-culturels/index.htm>

*Les trois premiers statuts de « bien culturel » (maison classée, reconnue, ou faisant partie d'un arrondissement historique) relèvent directement de l'État du Québec. La « citation » d'un immeuble et le décret de site du patrimoine sont de juridiction municipale.*

*En principe, tous les bâtiments jouissant d'un statut particulier relatif à la Loi sur les biens culturels sont protégés contre toute modification pouvant en diminuer l'authenticité historique, patrimoniale ou architecturale. Toutefois cette protection n'est pas la même pour tous les bâtiments protégés en vertu de la Loi. Notons aussi, que la protection est plus rigoureuse en ce qui concerne l'extérieur des bâtiments.*

*Les maisons soumises aux plus importants critères de protection sont la maison classée et la maison incluse dans un arrondissement historique. Le principe de protection est basé sur l'obtention nécessaire de permis préalable à toute modification significative à l'intérieur (pour la maison classée) ou à l'extérieur du bâtiment (pour les maisons classées et les maisons anciennes incluses dans l'arrondissement historique). Ces permis sont octroyés par le ministère de la Culture et des Communications après examen de chacun des dossiers par le comité des avis de la Commission des biens culturels.<sup>9</sup>*

*Quant aux maisons reconnues, la protection vise surtout la protection contre la vente à des intérêts autres que nationaux.<sup>10</sup>*



**Photo 6 :** Maison reconnue

*Cette maison exceptionnelle de Beauport a été reconnue en 1979. Construite vers 1820, elle a appartenu à Peter Patterson, seigneur de Beauport à partir de 1844 et propriétaire des scieries situées au pied de la chute Montmorency. Connue sous le nom de maison Gore, du nom du laitier qui l'a achetée en 1912, elle a été restaurée par l'entrepreneur Guy Letarte au début des années 80.*

*Réf. : CBCQ (1990), T. 1 ; p. 253.*

*Les maisons citées à titre de monument historique ou incluses dans un site du patrimoine, peuvent ou non, être soumises à des critères de protection établis par les municipalités. Ces critères de protection sont souvent accompagnés ou*

---

<sup>9</sup> Comme aide financière pour les coûts accrus reliés à l'entretien et à la restauration de leurs habitations les propriétaires de maisons classées reçoivent un abattement de taxes municipales foncières de 50% et une aide pour des travaux spécifiques dont le pourcentage varie (de l'ordre de 30%). Cette aide pour travaux peut également être accordée aux maisons situées dans des arrondissements historiques.

<sup>10</sup> Les travaux effectués sur les maisons reconnues ne sont habituellement pas assujettis à l'approbation du comité des avis de la Commission des biens culturels. Exceptionnellement, les propriétaires peuvent recevoir une aide financière pour effectuer certains travaux.

inclus dans un plan d'implantation et d'intégration architecturale. Certaines municipalités ne disposent toutefois pas de critères de protection particuliers associés à la citation ou au décret de site du patrimoine.<sup>11</sup>

Par ailleurs, il faut aussi noter que certaines municipalités n'utilisent pas la citation et le décret pour souligner le caractère exceptionnel d'un bâtiment ancien, mais peuvent toutefois l'inclure à un plan d'implantation et d'intégration architecturale, et ainsi l'assujettir à une certaine forme de protection.

On constate donc qu'il existe plusieurs statuts possibles de « bien culturel » pour une maison ancienne. Par ailleurs, le statut particulier de « monument historique » semble « faire peur » à plusieurs assureurs. Les arguments invoqués pour ne pas s'impliquer dans ce marché sont les suivants<sup>12</sup>:

- l'assureur ne possède pas de produit spécifique pour ces résidences;
- il préfère ne pas assurer le client, plutôt que de lui offrir un produit qui ne serait pas adéquat;
- l'assureur en est un de « grand marché » alors que l'assurance des maisons ayant un statut de bien culturel constitue une spécialité;
- la compagnie ne possède pas l'expertise pour bien assurer, bien tarifier et bien indemniser le client;
- les méthodes standardisées d'évaluation du coût de reconstruction ne s'appliquent pas aux maisons anciennes ou ayant un statut de bien culturel;
- les estimés habituels, relatifs à la fréquence des sinistres et au coût moyen des réclamations ne sont pas applicables.

## **5. Les contraintes de réparation et de reconstruction des maisons anciennes lors d'un sinistre**

### **5.1. Obligations reliées à la réglementation municipale (exclusion découlant de dispositions légales)**

La majorité des municipalités possèdent des règlements applicables à la reconstruction d'une résidence si celle-ci subit un dommage majeur dont le seuil est généralement fixé entre 25 et 60% de la valeur du bâtiment. Si une maison est affectée par un tel sinistre, le bâtiment entier (même la partie non endommagée) devra être démoli, déplacé et reconstruit dans le respect de la réglementation en vigueur (notamment en ce qui concerne le zonage, les marges de recul par rapport à la rue et aux lignes de lot), et des normes actuelles de construction résidentielle. On comprendra que l'augmentation des coûts associés à la valeur de la partie du bâtiment épargnée par le sinistre, les coûts de démolition de cette partie, et les frais occasionnés par le déplacement du

---

<sup>11</sup> Certaines municipalités accordent une aide financière pour certains travaux spécifiques effectués sur des maisons citées. Généralement cette aide financière est liée au programme Réno-Village.

<sup>12</sup> Tiré des notes de travail ayant servi à la rédaction du rapport de la Commission des biens culturels du Québec.

bâtiment pour respecter la réglementation sont contraignants dans le cas des maisons anciennes.

Pour cette raison, plusieurs assureurs sont réticents à couvrir les immeubles anciens qui sont soumis à une telle réglementation. Même s'ils acceptent de couvrir l'immeuble, peu d'entre eux sont disposés à offrir une garantie d'assurance couvrant l'augmentation des coûts occasionnés par ces règlements municipaux. S'il désire bénéficier d'une telle protection, le propriétaire devra donc s'attendre à payer une prime plus élevée.

Exemple :

Dans plusieurs municipalités, la norme pour la hauteur des garde-fous qui bordent les galeries extérieures a été portée à 42 po. lorsque la dénivellée est de plus de 6 pi. Lors d'une tempête, si la chute d'un arbre ruine votre galerie composée de fers en fonte et que vous devez la reconstruire en ajoutant une deuxième rampe pour atteindre la hauteur réglementaire de 42 po., l'assureur pourrait refuser d'inclure cet item dans votre réclamation.



**Photo 7 :** Garde-fous hors norme

Si un sinistre oblige la reconstruction de la galerie de la maison Tessier-dit-Laplante (monument classé), la municipalité pourrait être obligée de reconstruire le garde-fou à une hauteur de 42 po. L'assurance pourrait ne pas couvrir les frais additionnels requis.

## **5.2. Réparation et reconstruction d'une maison ancienne vétuste à la suite d'un sinistre**

Les propriétaires de ces maisons n'ont pas vraiment de problème lors d'un sinistre. Les polices d'assurance habitation standard répondent aux besoins des propriétaires. L'utilisation de matériaux d'aujourd'hui constitue la norme reconnue et acceptée et on présume que le propriétaire sera satisfait par l'utilisation de ces matériaux.

Par ailleurs, notons que le contrat d'assurance « standard » que possède probablement le propriétaire d'une maison ancienne vétuste, ne couvre vraisemblablement pas l'augmentation des coûts de reconstruction que pourrait engendrer la réglementation municipale en cas de destruction au-delà du seuil applicable et dont nous venons de parler. Par exemple :

*Dans une municipalité X, un règlement exige qu'en cas de sinistre majeur, la maison doit être démolie et reconstruite à 20 mètres de la rue. Si la maison ancienne subit un sinistre touchant 60 % du bâtiment, l'assureur ne versera qu'une indemnité correspondant à la partie endommagée. Le propriétaire perdra 40 % de la valeur du bâtiment et ne sera pas indemnisé pour la totalité du coût de reconstruction.*

*Par ailleurs, si le propriétaire a déjà avisé son assureur de l'existence de ce règlement, ce dernier a pu ajouter un avenant à la police qui fera que le propriétaire sera couvert pour le coût total de reconstruction.*

### **5.3. Réparation et reconstruction d'une maison ancienne rénovée à la suite d'un sinistre**

*Nous l'avons déjà brièvement évoqué, la réparation et la reconstruction d'une habitation ancienne rénovée ne devrait poser aucun problème, puisque l'assureur offrira une compensation basée sur l'utilisation et la pose de matériaux de construction contemporains pouvant être facilement obtenus dans les commerces de matériaux de construction. Évidemment la problématique de **l'exclusion découlant de dispositions légales** pourra se poser si l'assuré et l'assureur ne se sont pas entendus pour prévoir cette contrainte.*

### **5.4. Réparation et reconstruction d'une maison ancienne restaurée à la suite d'un sinistre**

*Lorsque survient un sinistre dans une maison qui avait été préalablement restaurée par son propriétaire, ce dernier s'attendra sans doute à ce que sa maison soit réparée avec des matériaux similaires ou du moins qu'il juge compatibles à ceux d'origine. L'assuré insistera pour conserver l'ensemble des caractéristiques architecturales de la maison. On se rapproche ici du concept de la restauration-adaptation qui a été décrit précédemment.*

*Il peut néanmoins y avoir des litiges entre l'assureur et l'assuré. L'assureur voudra utiliser des matériaux disponibles actuellement et des techniques de construction contemporaines dans le but d'éviter des coûts de restauration trop importants. La méthode préconisée par l'assureur est conforme aux modalités de règlement prévues dans la police d'assurance habitation standard.*

*Par contre, le propriétaire ne souhaitant pas perdre le caractère particulier des éléments architecturaux d'origine pourrait refuser la proposition de règlement de l'assureur. La réparation avec des matériaux compatibles ou similaires peut nécessiter l'engagement d'artisans spécialisés et entraîner des coûts beaucoup plus élevés.*

Notons aussi que le contrat d'assurance habitation standard ne prévoit pas de clause d'agencement esthétique lors d'une restauration à la suite d'un sinistre, ce qui pourrait décevoir l'assuré.

*Exemple :*

*Le revêtement d'un toit de bardeaux de cèdre endommagé partiellement par la chute d'un arbre sera réparé par l'assureur seulement pour la partie affectée. L'agencement des couleurs ne sera pas considéré comme un motif raisonnable pour que le revêtement du toit soit remplacé en totalité. L'assuré pourrait devoir teindre à ses frais l'ensemble de la toiture pour retrouver une certaine homogénéité.*

Une police d'assurance « spéciale » adaptée à la problématique des maisons anciennes serait souhaitable pour le propriétaire d'une maison restaurée. Une clause particulière, tel qu'une clause de « restauration fidèle » ou encore de « restauration-adaptation » pour respecter l'architecture et le « cachet ancien », devrait traiter des modalités de règlement en cas de dommages au bâtiment et de la méthode d'évaluation retenue lors d'un sinistre. Si tel est le cas, l'assuré n'aura jamais de mauvaises surprises.



**Photo 8 :** Établissement du coût de reconstruction

*Dans les maisons victoriennes, l'établissement du coût de reconstruction peut s'avérer complexe compte tenu de l'abondance de boiseries. L'établissement de la valeur de remplacement d'un escalier « tournant » sera particulièrement difficile à établir.*

Cette assurance « spéciale » pourra aussi prévoir une garantie concernant les dispositions légales d'un règlement municipal. Comme nous l'avons vu, une municipalité peut poser des exigences à l'égard de la reconstruction d'une maison à la suite d'un sinistre majeur. L'assureur doit en être informé pour qu'une garantie puisse être prévue pour couvrir les conséquences de l'augmentation des coûts de reconstruction qu'entraîne cette disposition. Il est certain que le propriétaire devra s'attendre à payer une « surprime » pour ces contrats spéciaux d'assurance. Celle-ci sera moins importante dans le cas d'une clause de « restauration-adaptation » que dans le cas d'une « restauration fidèle ».

### **5.5. Réparation et reconstruction d'une maison ayant un statut de bien culturel à la suite d'un sinistre**

*Nous avons vu que les travaux sur les maisons classées, reconnues, citées ou faisant parti d'un arrondissement historique ou d'un site du patrimoine sont soumis à des autorisations. Rappelons aussi que les dossiers sont traités de façon «ad hoc » par les autorités municipales et par le ministère de la Culture et des Communications.*

*Dans le monde des assurances, cet aspect apparemment discrétionnaire des autorisations gouvernementales fait peur. On craint que dans tous les cas, une restauration fidèle (l'expression « à l'identique » est aussi utilisée) ne soit exigée pour l'ensemble du bâtiment.*

*Afin d'éclairer ce sujet, il convient de considérer ce que l'on préconise dans différents pays. Les grands critères de restauration pour les monuments classés, relevés dans le document de la Commission des biens culturels (CBCQ (2002), p. 6) sont les suivants :*

- *« Les fondations et le sous-sol: les joints de maçonnerie doivent être refaits et étanches. Le remplacement des matériaux par des matériaux similaires est à privilégier. L'emploi de matériaux contemporains jugés compatibles est aussi autorisé.*
- *Les murs extérieurs: La conservation et l'entretien des matériaux d'origine des murs extérieurs sont nécessaires. Le remplacement des parties endommagées par des éléments identiques est souhaitable.*
- *Les ouvertures : portes, fenêtres. Les portes et fenêtres ainsi que les éléments décoratifs d'encadrement d'origine doivent être conservés et repris de la même façon et selon les mêmes principes d'ouvertures.*
- *Les toitures et leur charpente : si la suppression de la toiture dévalorise ou appauvrit l'architecture du bâtiment et compromet son intérêt historique, le volume général du toit doit être reconstitué et la composition de la forme rétablie au moment d'une intervention de restauration. Si la toiture est rétablie, selon le parti architectural retenu, la charpente peut être reconstituée d'une manière intégrale (à des fins didactiques par exemple), conjecturale (pour des motifs d'esthétique) ou d'une manière plus contemporaine (pour des motifs économiques). »*

*La restauration fidèle peut se définir comme la remise à l'état d'origine. Certains types de matériaux sont souvent difficiles à trouver ou très coûteux. Ce type de restauration représente un idéal et n'est pas accessible à tous. Il est difficile pour l'assureur de se conformer aux exigences de la reconstruction ou de la restauration des maisons dites historiques avec les modalités de règlement prévues dans le contrat d'assurance habitation standard.*

*Une police d'assurance « spéciale » serait souhaitable pour le propriétaire d'une maison classée (...ou même d'une maison ancienne très bien restaurée ou dont l'état de conservation est exceptionnel). Une clause particulière de « restauration fidèle » devrait traiter des modalités d'évaluation et de règlement des dommages au bâtiment lors d'un sinistre.*

*De plus, l'assurance pourrait aussi prévoir une garantie concernant les dispositions légales d'un règlement municipal. À ce sujet, rappelons que la majorité des maisons anciennes détenant un statut de « bien culturel » ne sont pas soumises à l'obligation de démolition et de reconstruction en respectant les marges de recul modernes: cela est généralement prévu dans le règlement d'urbanisme. Néanmoins, chaque propriétaire devrait vérifier sa situation auprès de la municipalité.*

## **6. L'assurance habitation du propriétaire occupant**

*En assurance de dommages, il faut distinguer deux importantes parties dans un contrat d'assurance habitation standard soit d'une part **l'assurance des biens** et d'autre part **l'assurance de la responsabilité civile des particuliers**. Chez tous les assureurs, cette distinction est présente.*

### **6.1. L'assurance des biens**

*Dans un premier temps, on retrouve une section couvrant les biens de l'assuré, notamment: le bâtiment principal d'habitation, les biens meubles et les dépendances. Cette section couvre aussi les frais de subsistance.*

*Un des principes importants est le suivant: l'assuré a le devoir de déterminer le montant d'assurance requis afin de protéger ses biens adéquatement, et il a également le choix du type de « couverture » qu'il désire obtenir. Les deux grands types de protection sont les suivants: la couverture « Tous risques sauf » ou la couverture « Risques désignés ». Nous y reviendrons plus loin.*

### **6.2. Les montants minima d'assurance à respecter**

*La plupart des contrats d'assurance habitation obligent le propriétaire de la résidence à couvrir son bâtiment principal pour un montant égal ou supérieur à 80% du coût de reconstruction de celui-ci: c'est ce qu'on appelle la « co-assurance ». À défaut de respecter ce montant minimum requis, l'assuré sera pénalisé en cas de réclamation sur son bâtiment s'il désire être indemnisé selon la valeur à neuf.*

*Exemple :*

*Un propriétaire de maison ancienne en rangée décide de couvrir son bâtiment d'habitation principal pour un montant de 100 000 \$ selon les conseils de son voisin. Peu de temps après, un feu de cheminée survient et cause des dommages de 40 000 \$; le tout est signalé à l'assureur. Suite à ce sinistre, un expert mandaté par ce dernier évalue le coût de reconstruction de ce bâtiment à 160 000 \$. En pareil cas, compte tenu du principe de co-assurance, le montant d'assurance minimum requis aurait dû être de 128 000 \$ (160 000 \$ X 80%). L'assureur sera donc en droit de verser une somme de 31 250 \$ (40 000 \$ X (100 / 128)) à l'assuré au lieu de 40 000 \$ car le montant d'assurance souscrit ne respecte pas la clause de « co-assurance ».*

*Dans l'exemple précédent, l'assureur pourra par ailleurs proposer un règlement selon la valeur au jour du sinistre (valeur qui tient compte de la dépréciation) si le montant est plus avantageux pour lui. Reprenons l'exemple précédent.*

*Exemple :*

*L'expert évalue la dépréciation applicable à la partie endommagée de la maison à 15 %. La valeur au jour du sinistre des réparations sera donc de 40 000 \$ - 6 000 \$ (40 000 \$ x 15 %) = 34 000 \$. En pareil cas, l'assuré au lieu d'obtenir 31 250 \$, obtiendra 34 000 \$.*

*Cette clause de co-assurance est très importante, et chaque propriétaire devrait vérifier si son montant d'assurance est adéquat afin de ne pas subir de pénalité en cas de sinistre. Il est à noter que ce point est particulièrement important pour les propriétaires de maisons anciennes dont le coût de reconstruction « à l'identique » ou même de restauration-adaptation est beaucoup plus élevé qu'il ne l'est pour une maison récente.*

*Habituellement, le montant d'assurance du bâtiment sert aussi à déterminer les montants d'assurance des autres garanties couvrant les dépendances (garage, remise, etc.: 10 % du bâtiment), les biens meubles (50 à 70 % du bâtiment) et les frais supplémentaires de subsistance (20% du bâtiment).*

*Exemple :*

*Couverture d'assurance pour l'habitation : **200 000 \$***

*Dépendances : **20 000 \$** (10 % du bâtiment)*

*Biens meubles : **140 000 \$** (70 % du bâtiment)*

*Frais supplémentaires de subsistance : **40 000 \$** (20 % du bâtiment)*

*D'autres polices combinent l'ensemble des protections sous un même montant. En prenant l'exemple précédent, le montant unique ou combiné d'assurance serait de 400 000 \$ pour couvrir le bâtiment, les dépendances, les biens meubles et les frais supplémentaires de subsistance. Ce sont les polices d'assurance **globale** ou à **montant unique**. Une compagnie québécoise offre*

*aussi une police d'assurance globale dont la tarification est basée sur les valeurs de remplacement de l'habitation, des dépendances, des biens meubles mais qui limite la réclamation totale à un maximum de 1 000 000 \$.*

### **6.3. L'assurance de la responsabilité civile des particuliers**

*Dans la deuxième partie de la police, on retrouve la section responsabilité civile qui protège l'assuré contre les dommages matériels et corporels accidentels qu'il peut causer à autrui.*

*Exemple :*

*Le propriétaire d'une maison ancienne invite un de ses amis à lui rendre visite. En faisant la tournée du propriétaire, l'ami trébuche dans l'escalier qui est abrupt et certainement non conforme aux bonnes pratiques actuelles. Suite à l'accident, l'ami intente une poursuite contre le propriétaire fautif car il sera privé de son salaire durant une période de deux mois. La garantie **responsabilité civile** servira à indemniser l'ami blessé, sans que le propriétaire fautif n'ait à déboursier quoi que ce soit. En plus, l'assureur s'engage à payer les frais de défense qui représentent des sommes souvent très élevées.*

### **6.4. Les types de protections accordés par les formulaires « standards » d'assurance habitation**

*Les formulaires que nous décrivons sont ceux que l'on retrouve chez la majorité des assureurs et qui servent actuellement à couvrir les maisons anciennes. Chaque assureur utilise habituellement trois ou quatre de ces formulaires dits « standards ». Ceux-ci contiennent tous la clause **Modalités de règlement ou Évaluation des biens** que nous avons décrite précédemment et qui limite l'indemnité à l'égard de la réparation, du remplacement ou de la reconstruction des biens endommagés. De plus, l'assureur limite l'indemnité pour certaines catégories de biens tels que les collections, l'argent, les bijoux et fourrures, les œuvres d'art, etc. Voici les différents formulaires les plus couramment utilisés :*

#### **6.4.1. Formulaire de type Tous risques sauf**

*Ce formulaire protège l'assuré contre toutes les pertes accidentelles pouvant endommager les biens couverts sur le contrat. Les bâtiments, les meubles et les frais supplémentaires de subsistance font l'objet de cette protection. Notons qu'il existe des exclusions sur ce type de contrat, car l'assureur ne désire pas couvrir certaines pertes associées à l'usure, au tassement des fondations, à l'humidité excessive, à la guerre, etc. Malgré ces exclusions, ce type de police d'assurance offre actuellement la meilleure protection sur le marché.*

#### **6.4.2. Formulaire de type Risques désignés**

*Dans ce formulaire l'assureur énumère et décrit toutes les pertes couvertes par ce type de contrat. Si la perte survenue n'est pas prévue au contrat, elle n'est pas couverte. La liste des risques désignés est généralement semblable d'un assureur à l'autre à quelques variantes près qu'il faut considérer. Citons à titre d'exemple, le vol, l'effondrement et l'infiltration d'eau qui peuvent être couverts par un assureur et ne pas l'être par l'autre ou peuvent l'être seulement si le client le demande dans un avenant.*

#### **6.4.3. Formulaire de type Tous risques sauf et risques désignés**

*Ce formulaire est un amalgame des deux précédents. Il couvre généralement le bâtiment d'habitation principal avec la protection **tous risques sauf** et offre une protection de type **risques désignés** pour les biens meubles de la résidence.*

*En ce qui concerne la prime d'assurance s'appliquant à chacune de ces polices, il va sans dire que les contrats de type **tous risques** qui offrent des meilleures couvertures sont plus coûteux que les autres types. Retenons aussi que l'emplacement où est située la maison, la qualité des services d'incendie, la présence ou non de bornes-fontaines et la protection contre le vol sont considérés dans l'établissement de la tarification.*

### **6.5. Les avenants**

*Même si le propriétaire d'une résidence opte pour la meilleure protection offerte par son assureur, soit un formulaire **tous risques sauf**, le contrat type comporte des exclusions et des limitations de garanties à l'égard des indemnités pouvant être versées. Afin de contrer ces restrictions de garantie, qui sont généralement similaires chez la plupart des assureurs, il est possible de modifier la police d'assurance en ajoutant un **avenant**. Une surprime est habituellement exigée.*

*Voici les quelques avenants généralement disponibles :*

- *avenant pour refoulement des égouts;*
- *avenant pour piscine extérieure;*
- *avenant pour objets d'arts;*
- *avenant pour appareils informatiques.*

*Chaque propriétaire aura avantage à discuter avec son assureur de ses besoins spécifiques afin de déterminer la pertinence d'ajouter un avenant à son assurance. Si aucun avenant n'existe, l'assureur peut en rédiger un, afin de couvrir les besoins spécifiques du client. Par ailleurs, l'assureur n'est pas tenu d'accorder un avenant.*

## **7. L'établissement du montant d'assurance requis**

*Comme nous l'avons dit précédemment, en matière d'assurance, c'est l'assuré qui a la responsabilité de déterminer le coût de reconstruction de sa maison et d'en faire la démonstration si nécessaire. L'assureur se doit de vérifier si le montant demandé par l'assuré est réaliste, compte tenu de la clause de co-assurance dont nous avons parlé plus tôt. Comme nous l'avons mentionné déjà, différents guides existent, soit sous la forme de grilles d'analyse (format papier) ou sous la forme de logiciels.*

*En général, ces outils d'analyse sont faciles d'utilisation pour les représentants en assurance de dommages, particulièrement pour les maisons récentes de valeur moyenne. Ils deviennent plus difficiles à compléter pour des propriétés de grande valeur (grandes maisons « luxueuses ») et aussi pour les maisons anciennes bien conservées ou restaurées ou ayant un statut de bien culturel (maisons « historiques »). Dans ces cas, il est fortement suggéré d'avoir recours à un expert en évaluation à qui l'on demandera de déterminer le coût de reconstruction de sa maison pour fins d'assurance.*

*Voyons maintenant rapidement ce qu'il faut savoir pour souscrire les bons montants d'assurance pour la maison, ses dépendances et les biens meubles.*

### **7.1. Établissement du montant d'assurance sur le bâtiment par l'assureur**

*La description qui suit se veut une explication sommaire des critères utilisés par les assureurs pour déterminer si le montant d'assurance exigé par l'assuré correspond à la réalité. Les guides de coût de reconstruction utilisés par les assureurs peuvent être différents d'une entreprise à l'autre mais la façon de procéder est similaire. Les principaux critères sont donc les suivants :*

- *l'année de construction;*
- *le type de construction;*
- *le genre de construction;*
- *la qualité de construction.*

#### **7.1.1. L'année de construction de la maison**

*Les assureurs classent habituellement les maisons dans trois catégories selon les dates de modification du Code national du bâtiment :*

- *maisons construites après 1980;*
- *maisons construites entre 1940 et 1979;*
- *maisons construites avant 1940.*

*Nonobstant cette classification, le bâtiment est qualifié de « maison ancienne » par la plupart des assureurs québécois lorsque sa construction date de plus de cinquante ans.*

### **7.1.2. Le type de construction**

*L'assureur détermine ensuite à quel type de construction appartient la maison ::*

- *un étage, deux étages, etc.;*
- *mi-étage (split-level);*
- *1 1/2 étage, 2 1/2 étages;*
- *maison en rangée, etc.*

### **7.1.3. Le genre de construction**

*L'assureur tient compte du genre de revêtement des murs extérieurs de la maison:*

- *bois, stuc, aluminium ou vinyle;*
- *brique pleine, pierre, pierre et brique, béton préfabriqué, blocs de béton ou toute autre combinaison de matériaux de maçonnerie et de revêtement.*

*On notera que le genre de construction semble être caractérisé uniquement par le parement, sans que le matériau constitutif des murs périphériques ne soit considéré; ceci peut sembler paradoxal pour le propriétaire d'une maison ancienne. Il semble, qu'en première analyse, l'assureur considère que la maison est du type « à ossature de bois » et qu'elle sera reconstruite avec une structure équivalente.*

### **7.1.4. La qualité de construction**

*L'assureur détermine ensuite la qualité de construction selon différentes catégories préalablement définies. Une des classification la plus simple est la suivante :*

- *construction de qualité moyenne (matériaux de qualité moyenne, peu ou pas d'aménagements particuliers). Par exemple : les maisons construites en série;*
- *construction « spéciale » (matériaux de bonne qualité, construction individualisée, souvent à partir de plans d'architectes). Comprend souvent un hall d'entrée et/ou une salle à manger.*

*Après avoir pris en considération ces 4 critères, l'assureur détermine une valeur du coût de reconstruction au p<sup>2</sup> ou au m<sup>2</sup>. En considérant la dimension du bâtiment, l'assureur obtient ainsi le coût de base de reconstruction. Pour compléter son évaluation, l'assureur considère alors certaines autres caractéristiques de la maison.*

### **7.1.5. Autres caractéristiques**

*Pour compléter son évaluation du coût de reconstruction et fixer le montant d'assurance requis selon la police d'assurance souscrite, l'assureur tiendra aussi compte:*

- *des aménagements supplémentaires de luxe (bain tourbillon, foyer, etc.);*
- *des installations diverses (aspirateur central, climatiseur, etc.).*

*Le guide de détermination du coût de reconstruction utilisé par les assureurs propose une méthode rapide et peu coûteuse permettant de vérifier si le montant d'assurance demandé par le propriétaire de la maison est suffisant pour respecter le minimum requis par la police d'assurance. Ce guide est utilisé indifféremment pour les maisons récentes et les maisons anciennes mais on comprendra qu'il est inadéquat particulièrement pour les maisons anciennes bien conservées, pour les maisons restaurées et pour les maisons ayant un statut de bien culturel (maisons « historiques »). Néanmoins, l'assureur respecte ainsi son mandat de vérifier si le montant demandé est suffisant compte tenu des modalités de règlement de son contrat d'assurance standard.*

*Dans certains cas, l'assureur mandate un inspecteur en bâtiment qui vérifie l'évaluation mais ce dernier est rarement spécialisé dans les maisons anciennes. Dans un tel cas, il ne pourra donc établir le montant d'assurance adéquat.*

*Il est donc souhaitable que le propriétaire d'une maison ancienne demande une évaluation à un professionnel spécialisé dans ce type de maison.*

### **7.2. Détermination rigoureuse de la juste valeur de reconstruction d'une maison ancienne**

*La détermination de la valeur du coût de reconstruction de la maison est de la responsabilité de l'assuré alors que l'assureur se doit de vérifier cette évaluation. Le propriétaire d'une maison devrait donc obtenir un rapport d'une firme d'évaluation ou d'architectes spécialisée dans les maisons anciennes.*

*Le propriétaire devra d'abord décider s'il souhaite que sa maison soit reconstruite selon les principes d'une **restauration-adaptation** ou d'une **restauration fidèle** (« à l'identique »), en distinguant notamment entre les travaux à effectuer à l'extérieur ou à l'intérieur du bâtiment. Ce sera aussi une bonne occasion de vérifier auprès de la municipalité quelles sont les obligations légales de reconstruction en cas de perte « totale » ou dépassant le seuil fixé par la municipalité. Le propriétaire d'un bien culturel pourra aussi s'informer auprès de la municipalité et auprès du ministère de la Culture et des communications le cas échéant, des exigences concernant la reconstruction en cas de sinistre. Avec ces renseignements en main, le propriétaire pourra bien expliquer à l'évaluateur ou à l'architecte, le type d'évaluation qu'il recherche.*

*Le rapport remis au propriétaire contiendra une description complète de la maison et un relevé détaillé donnant la valeur de reconstruction pour les différentes composantes du bâtiment : fondation, plancher de cave, murs extérieurs, charpente de toit, revêtement de la toiture, cloisons, recouvrement des planchers, des murs et des plafonds, chauffage, plomberie, électricité, etc. Une copie de ce document devrait être fournie à l'assureur pour qu'il ait une bonne connaissance du risque qu'il souscrit. Il va de soi que cette évaluation sera beaucoup plus précise que celle obtenue en utilisant le guide du coût de reconstruction des assureurs. Notons enfin que certaines compagnies d'assurance assument les frais d'une telle évaluation.*

### **7.3. Les critères associés à l'âge du bâtiment (maisons anciennes)**

*Comme nous l'avons dit plus tôt, l'assureur sera particulièrement intéressé par la qualité des installations mécaniques et électriques de l'habitation à assurer. Ces « rénovations » doivent avoir été faites selon les règles de l'art et le propriétaire doit être en mesure de le démontrer pour se voir accorder une protection d'assurance.*

- *Les installations électriques : le panneau d'entrée électrique à fusibles n'est plus une norme acceptable aujourd'hui. Les assureurs sont préoccupés par la capacité de l'entrée trop faible pour la demande de la maison. Le filage trop vieux ou une abondance de prises électriques sur un même circuit ne sont plus acceptés. Une inspection des installations électriques par un maître électricien est conseillée afin de connaître l'état du système électrique.*
- *Les installations mécaniques : la chaudière domestique a une durée de vie qui se situe entre vingt et quarante ans selon la qualité de l'appareil. Une inspection par un entrepreneur en plomberie et chauffage, dûment qualifié, peut être requise s'il y a un doute sur la sécurité de l'appareil. En ce qui concerne le réservoir d'huile, sa durée de vie est d'environ vingt ans. S'il y a une fuite dans le sous-sol ou sur le terrain, les pertes peuvent être très importantes. En ce qui concerne les équipements de plomberie, tel le chauffe-eau qui a une durée de vie d'environ quinze ans, ils nécessitent aussi une attention particulière.*
- *La présence d'un foyer ou de poêle à bois : ces équipements sont évidemment importants pour l'assureur puisqu'ils constituent un risque additionnel d'incendie. Le foyer devra être inspecté par un spécialiste accrédité, et le poêle à bois devra être conforme aux normes actuelles. Le propriétaire devra faire « ramoner » les conduits de fumée annuellement.*
- *L'état général du bâtiment : un examen minutieux réalisé par une firme spécialisée en inspection de bâtiments anciens permet d'établir :*
  - *un constat relatif à l'état général de l'immeuble ;*
  - *une liste des déficiences et des recommandations pour y remédier ;*

- une liste des éléments qui ne répondent plus aux normes (foyer, poêle à bois, prévention contre l'incendie, hauteur des garde-fous, etc.);
- des recommandations pour le remplacement éventuel de certains équipements en tenant compte du caractère ancien de l'immeuble.

#### 7.4. La valeur assurable des biens

Selon la loi, c'est le caractère indemnitaire de l'assurance de dommages qui dicte la manière de compenser l'assuré pour sa perte. Cela signifie que l'assureur doit compenser la victime afin qu'elle se retrouve dans la même situation qu'avant le sinistre. C'est en versant à la victime la valeur réelle en espèces des biens endommagés (valeur au jour du sinistre), que les assureurs respectent leur engagement. Cependant, la clause de remplacement selon la valeur à neuf est une exception à cette règle.

Les polices d'assurance définissent la façon dont les biens seront évalués lors d'un sinistre. Dans tous les cas, l'assuré doit se référer à sa police d'assurance, soit aux **définitions** du formulaire, à la clause **évaluation** ou aux **modalités de règlement** pour savoir de quelle façon cela sera fait.

En matière d'habitation, le terme valeur est fréquemment utilisé et certaines définitions de ce terme peuvent être prises en considération pour l'établissement de l'évaluation des dommages matériels alors que d'autres ne le sont jamais. Voici quelques explications sur ce sujet souvent mal compris :

- La **valeur à neuf** et le **coût de remplacement à neuf** sont souvent utilisés pour établir le montant d'assurance requis, et aussi pour établir le préjudice selon la clause de reconstruction à neuf (bâtiment) et la valeur à neuf pour les biens meubles. Cette clause fait référence à **l'utilisation de matériaux actuels de même nature et qualité que les matériaux d'origine ainsi qu'aux méthodes de construction actuelles**. Il n'y a pas d'engagement à ce que la réparation soit identique et que l'agencement esthétique soit parfait. Par ailleurs, on aura aussi compris que le concept de valeur à neuf ne peut s'appliquer, ni au mobilier ancien, ni aux objets décoratifs dénichés chez un antiquaire.
- La **valeur de remplacement dépréciée** est souvent prise en considération pour établir le préjudice selon la valeur au jour du sinistre des biens endommagés non remplacés ou non remplaçables. Elle repose sur la durée de vie de l'objet, sa vétusté et sa fonctionnalité.
- La **valeur marchande d'un bien** se définit comme le prix que toucherait le propriétaire d'un bien s'il le vendait dans des conditions normales. Le prix peut varier selon les conditions du marché (l'offre et la demande).

En matière d'assurance, la **valeur marchande** peut être prise en considération pour **aider** à établir le préjudice lorsque le bien n'est pas

remplaçable de par sa nature, par exemple, une œuvre d'art. Il faudra toutefois que l'assuré fasse la preuve de la valeur marchande du bien. Il est donc souhaitable qu'un expert ait fourni une évaluation préalable pour que la valeur du bien ne soit pas contestable.

- **Valeur agréée** : Il s'agit de la valeur établie par le biais d'une évaluation effectuée par un expert reconnu et que l'assureur peut agréer. Ce dernier peut accepter alors d'assurer le bien pour un montant correspondant à 100 % de la valeur estimée. Cette valeur est incontestable advenant la perte de l'objet.
- La **valeur sentimentale ou affective** que l'on peut attribuer à un objet, comme un album de photos par exemple, n'est jamais utilisée pour établir le montant d'assurance, ni pour établir l'indemnité.
- La **valeur de reproduction** peut être utilisée seulement lorsque l'assureur et l'assuré se sont entendus sur une **assurance à valeur agréée**. Elle s'applique généralement aux biens meubles qualifiés de pièces de collection ou aux objets d'art. Elle pourra aussi entrer en ligne de compte si l'assureur a accepté d'émettre un avenant où il a utilisé la clause de **valeur de reproduction**.
- Le **coût de restauration** peut être utilisé lorsque l'assureur l'a consenti au préalable, par l'émission d'un avenant à la police d'assurance habitation standard ou par un contrat d'assurance spécial pour toute maison ancienne bien conservée, restaurée ou ayant un statut de bien culturel.  
Tel que mentionné précédemment, l'avenant ou le contrat spécial devra prévoir si la restauration se fait selon les concepts de restauration fidèle ou de restauration-adaptation.
- La **valeur des « antiquités »**<sup>13</sup> : le propriétaire de mobilier et d'objets antiques devrait avoir recours à un expert pour établir la valeur de ces biens avant qu'un sinistre survienne. Le montant d'assurance concernant ces objets pourra être convenu à l'avance avec l'assureur selon une assurance à valeur agréée. Le montant d'assurance sera incontestable lors d'un sinistre.

---

<sup>13</sup> Le terme antiquité est utilisé ici dans le sens d'objet ancien, c'est-à-dire le mobilier et les objets décoratifs ou utilitaires que l'on retrouve chez les antiquaires et qui ne se déprécient généralement pas.



**Photo 9 :** Assurance des antiquités

Plusieurs propriétaires de maisons anciennes accumulent, au fil des ans, de nombreuses antiquités et objets de collection. C'est en vérifiant le texte de son contrat d'assurance que le propriétaire saura si ces biens sont couverts en totalité ou partiellement. En cas de réclamation, il faudra cependant faire la preuve de la perte et de la valeur des objets.

- La **valeur d'un immeuble** porté au rôle d'évaluation d'une municipalité : cette valeur se définit ainsi selon la Loi sur la fiscalité municipale (LFM):

#### VALEUR DES IMMEUBLES PORTÉS AU RÔLE (art. 43 à 46 de la LFM)

La valeur réelle d'une unité d'évaluation est sa valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence, soit le prix le plus probable qui peut être payé lors d'une vente de gré à gré dans les conditions suivantes : (art. 43)

- le vendeur et l'acheteur désirent respectivement vendre et acheter l'unité d'évaluation, mais n'y sont pas obligés; etc.
- le vendeur et l'acheteur sont raisonnablement informés de l'état de l'unité d'évaluation, de l'utilisation qui peut le plus probablement en être faite et des conditions du marché immobilier.

Cette valeur est intéressante comme référence indicative pour l'assuré et l'assureur surtout dans le cas de maisons récentes.

### 7.5. L'aggravation du risque

Durant le terme du contrat d'assurance, toute modification apportée à la maison et qui est de nature à influencer un assureur raisonnable dans l'appréciation du risque devrait lui être soumise dans les meilleurs délais, car ce dernier pourrait aller jusqu'à refuser d'indemniser son assuré lors d'un sinistre s'il n'a pas été informé de ce changement.

#### Exemple

Un propriétaire de maison ancienne restaurée ou bien conservée décide de transformer celle-ci en « **Couette et café** ». Si aucun avis n'a été donné à l'assureur, une réclamation pourrait être contestée par ce dernier.

## **8. Les obligations des parties en cas de sinistre**

Chacune des parties doit connaître ses obligations lors d'un sinistre. Voici celles qui nous semblent les plus importantes.

### **8.1. Les obligations de l'assuré**

Voici quelques obligations qui incombent à l'assuré lorsqu'il subit un sinistre. Ces obligations se retrouvent dans les dispositions générales du contrat d'assurance et elles ont leur origine dans le Code civil du Québec.<sup>14</sup>

Lors d'un sinistre, l'assuré doit :

- *déclarer rapidement le sinistre à l'assureur. Pour ce faire, il s'agit de transmettre un avis au courtier ou à l'assureur, par téléphone, par courriel ou par écrit;*
- *renseigner l'assureur sur les circonstances du sinistre. Une déclaration sommaire ou détaillée portant sur les événements survenus peut être exigée par l'assureur; la prise de photos constitue une bonne façon de documenter les événements survenus et les pertes encourues;*
- *minimiser la perte en protégeant les biens après le sinistre;*

*Exemple :*

*S'il s'agit d'un dégât d'eau, l'assuré devra prendre les mesures d'urgence pour évacuer l'eau et cela sans attendre la visite de l'assureur.*

- *séparer les biens endommagés des biens non endommagés;*

*Exemple :*

*S'il s'agit d'un dégât d'eau, l'assuré devra placer les objets non endommagés de manière à ce qu'ils ne subissent pas de dommages additionnels.*

- *fournir un inventaire des biens endommagés;*
- *présenter une demande d'indemnité à l'assureur dans un délai raisonnable;*
- *collaborer avec le représentant de l'assureur, ce qui facilitera l'obtention d'une indemnisation rapide;*
- *signaler le sinistre aux autorités policières, s'il y a lieu. C'est le cas, lorsque l'assuré est victime d'un vol, de vandalisme ou lors d'un incendie.*

---

<sup>14</sup> Code civil du Québec, SECTION III, DE L'ASSURANCE DES DOMMAGES, art. 2463 à 2504.  
On peut consulter ce texte sur le site Internet suivant :  
<http://www.canlii.org/qc/legis/loi/ccq/20050809/tout.html>

*C'est à l'assuré qu'incombe la responsabilité d'établir que le sinistre est couvert par son contrat d'assurance. L'assuré doit aussi être en mesure de fournir une preuve du préjudice qu'il a subi et pouvoir justifier le montant qu'il réclame.*

## **8.2. Les obligations de l'assureur**

*Pour sa part, l'assureur devra :*

- respecter ses engagements contractuels selon la police d'assurance émise, et vérifier les affirmations de l'assuré à l'égard des circonstances du sinistre; pour ce faire, l'assureur délègue un expert en sinistre qui rencontre l'assuré et visite les lieux;*
- aider l'assuré à présenter sa réclamation: l'expert en sinistre pourra par exemple identifier des fournisseurs de service pouvant réparer les biens sinistrés ou les remplacer;*
- contrôler les dommages et vérifier la valeur du préjudice réclamé par l'assuré. L'expert en sinistre se doit de vérifier les documents soumis en preuve de la réclamation et s'assurer qu'ils sont le reflet des dommages subis;*
- indemniser l'assuré selon les modalités de règlement prévues au contrat d'assurance habitation.*

## 9. Conclusion

*Les maisons anciennes québécoises témoignent du génie de nos ancêtres à s'adapter aux réalités géographiques, climatiques et sociologiques québécoises. Elles constituent un patrimoine important qui contribue à définir notre société et à modeler le paysage québécois. La protection de ce patrimoine passe par les propriétaires qui sont souvent des individus passionnés se considérant comme des fiduciaires de ce bien qui leur survivra.*

*Dans notre société actuelle, l'assurance constitue une façon de protéger des biens précieux contre des accidents qui peuvent toujours survenir. L'assurance est souvent considérée comme un « droit acquis » et cela est d'autant plus vrai lorsque le bien à protéger est une maison ancienne qui constitue le principal investissement d'un individu et un bien patrimonial prioritaire.*

*Par ailleurs, les compagnies d'assurance sont des organismes privés, à buts lucratifs et elles ne sont pas tenues d'assurer qui que ce soit. D'ailleurs, face à cette réalité, le Bureau d'assurance du Canada a prévu un mécanisme pour aider les propriétaires de bonne foi qui ont des problèmes à s'assurer. On comprendra par ailleurs, que les propriétaires de maisons anciennes considèrent que les assureurs ont une obligation morale de ne pas les abandonner.*

*L'assurance des maisons anciennes pose des difficultés particulières que nous avons présentées dans ce document. Essentiellement ces problèmes sont les suivants :*

- la réparation d'une maison ancienne après sinistre coûte plus cher que la réparation d'une maison contemporaine, notamment parce que les matériaux de remplacement ainsi que la main-d'œuvre sont généralement plus dispendieux;*
- bien qu'il n'y ait pas de statistiques qui le démontrent, on peut croire que les dommages lors d'un incendie seront plus grands dans une maison ancienne, notamment à cause de l'emploi plus fréquent de bois dans ces maisons, quel qu'en soit le type;*
- lors d'un sinistre, les différends entre l'assureur et l'assuré peuvent être plus nombreux parce que la majorité des contrats disponibles au Québec ne sont pas adaptés à la problématique particulière des maisons anciennes. Par exemple, l'interprétation de l'expression « réparer ou reconstruire avec des matériaux de même nature et qualité » peut s'avérer conflictuelle lorsqu'il faut reconstruire une partie endommagée d'une maison ancienne;*
- la détermination du « coût de reconstruction » d'une maison ancienne est complexe et nécessite une démarche inhabituelle de la part de l'assuré. Cette étape apparaît nécessaire pour qu'un contrat d'assurance de maison ancienne soit adéquat et équitable pour l'assuré et l'assureur;*
- dans le cas de maisons anciennes protégées par un statut de bien culturel, l'assuré et l'assureur sont confrontés à la difficulté suivante: les autorités*

*gouvernementales n'ont jamais émis de directives ou de critères généraux établissant la nature des travaux qui pourraient être exigés en cas de sinistre affectant un bien protégé. Notons toutefois, qu'à notre connaissance, jamais le ministère de la Culture et des Communications du Québec n'a exigé de reconstruction entière à l'identique d'un bien protégé en vertu de la Loi sur les biens culturels ayant subi un sinistre majeur, et surtout s'il s'agit d'un bâtiment à vocation résidentielle.*

*Par ailleurs, certaines compagnies européennes et américaines ont développé des produits spécifiques pour l'assurance des maisons anciennes et du mobilier ancien, et ces entreprises semblent en tirer profit. Nous ne voyons aucune raison pour que des compagnies canadiennes ne puissent faire de même. Nous pensons aussi que certains contrats d'assurance existant sur le marché québécois pourraient s'adapter relativement facilement à la problématique particulière des maisons anciennes.*

*En attendant que des produits spécifiques soient disponibles sur le marché, le propriétaire d'une maison ancienne devra s'interroger sur le type de reconstruction qu'il privilégie en cas de sinistre (restauration fidèle ou restauration-adaptation), et il devra s'entendre au préalable avec l'assureur sur les modalités de règlement lors d'un sinistre affectant sa maison et ses biens meubles.*

*La majorité des propriétaires de maisons anciennes bien conservées, restaurées ou ayant un statut de bien culturel prennent un soin jaloux de leur résidence, ils en sont fiers et tentent d'éviter tout sinistre pouvant endommager leur bien. En assurance, on dit que ces personnes constituent « un bon risque moral ». Nous croyons que ce fait devrait influencer favorablement les assureurs lorsqu'on leur demande d'assurer une maison ancienne.*

*Nous espérons que le présent document favorisera un rapprochement entre les autorités gouvernementales responsables de la protection du patrimoine immobilier québécois, les propriétaires de maisons anciennes ainsi que leur association et l'industrie de l'assurance.*

*Ce document a identifié des problèmes et des pistes de solutions. Les diverses parties intéressées ont maintenant le devoir moral de mettre en œuvre les solutions adéquates. Si nous ne le faisons pas, nos maisons anciennes ne nous le pardonneront sûrement pas !*

**Annexe 1 : Répartition des habitations résidentielles dans les arrondissements historiques du Québec**

<b>Arrondissement historique</b>	<b>Bâtiments patrimoniaux principaux</b>	<b>Bâtiments patrimoniaux secondaires</b>	<b>Bâtiments Principaux modernes</b>
<i>Beauport</i>	505	113	180
<i>Charlesbourg</i>	73	<i>n.d.</i>	76
<i>Québec</i>	1392	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>
<i>Sillery</i>	166	23	161
<i>Trois-Rivières</i>	43	10	<i>n.d.</i>
<i>Carignan</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>
<i>La Prairie</i>	133	90	60
<i>Montréal</i>	532	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>
<i>Mont-Royal (Montréal)<sup>15</sup></i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>
<i>Isle d'Orléans</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>

Source : <http://www.biens-culturels.mcc.gouv.qc.ca/resultats.asp>

<sup>15</sup> Il s'agit d'un arrondissement « historique et naturel ».

## **Annexe 2 : Extraits de la Loi sur les biens culturels**

*Dans cette annexe nous reproduisons intégralement des articles de la Loi sur les biens culturels du Québec qui s'appliquent de près ou de loin à la problématique des assurances.*

### **CHAPITRE I**

#### **DÉFINITIONS ET APPLICATION**

*Interprétation:*

**1.** *Dans la présente loi, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions et termes suivants signifient ou désignent:*

*« bien culturel »;*

*a) « bien culturel »: une oeuvre d'art, un bien historique, un monument ou un site historique, un bien ou un site archéologique, une oeuvre cinématographique, audio-visuelle, photographique, radiophonique ou télévisuelle;*

*.....*

*« monument historique »;*

*d) « monument historique »: immeuble qui présente un intérêt historique par son utilisation ou son architecture;*

*.....*

*« arrondissement historique »;*

*h) « arrondissement historique »: un territoire désigné comme tel par le gouvernement en raison de la concentration de monuments ou de sites historiques qu'on y trouve;*

*.....*

*« aire de protection »;*

*j) « aire de protection »: une aire environnant un monument historique classé dont le périmètre est déterminé par le ministre;*

## **CHAPITRE II**

### **COMMISSION DES BIENS CULTURELS**

#### **SECTION I**

##### **CONSTITUTION ET FONCTIONNEMENT**

*Organisme institué.*

**2.** *Un organisme de consultation est institué sous le nom de «Commission des biens culturels du Québec» ayant son siège à Québec.*

1972, c. 19, a. 2.  
.....

*Avis au ministre.*

**7.6.** *La Commission doit donner son avis au ministre sur toute question que celui-ci lui réfère. Elle peut aussi faire au ministre des recommandations sur toute question relative à la conservation des biens culturels visés dans la présente loi et à la gestion des archives publiques et des archives privées visées à la Loi sur les archives ( chapitre A-21.1).*

*Requêtes et suggestions.*

*Elle peut recevoir et entendre les requêtes et suggestions des individus et des groupes sur toute question visée par la présente loi.*

1978, c. 23, a. 1; 1983, c. 38, a. 60.

.....  
**CHAPITRE III**

### **PROTECTION DES BIENS CULTURELS PAR LE MINISTRE ET LE GOUVERNEMENT**

#### **SECTION I**

##### **RECONNAISSANCE ET CLASSEMENT DES BIENS CULTURELS**

*Reconnaissance et classement.*

**8.** *Tout bien culturel peut être reconnu ou classé en tout ou en partie par le ministre conformément à la présente section.*

1972, c. 19, a. 8; 1985, c. 24, a. 14.

§ 1. — *La reconnaissance des biens culturels*

*Pouvoir du ministre.*

**15.** *Le ministre peut, sur avis de la Commission, reconnaître tout bien culturel dont la conservation présente un intérêt public.*

1972, c. 19, a. 15.

*Procédure de reconnaissance.*

**16.** *La reconnaissance d'un bien culturel est faite au moyen d'une inscription sur le registre visé dans l'article 11. Avis de cette inscription doit être adressé à celui qui a la garde du bien culturel s'il s'agit d'un meuble et, s'il s'agit d'un immeuble, à la personne indiquée comme propriétaire au registre foncier ainsi qu'au greffier ou secrétaire-trésorier de la municipalité locale sur le territoire de laquelle il est situé. La reconnaissance prend effet à compter de la date de l'inscription sur le registre visé dans l'article 11 s'il s'agit d'un meuble et, s'il s'agit d'un immeuble, à compter de l'inscription de l'avis au registre foncier.*

*1972, c. 19, a. 16; 1978, c. 23, a. 3; 1985, c. 24, a. 17; 1996, c. 2, a. 100; 1999, c. 40, a. 39; 2000, c. 42, a. 102.*

*Restrictions.*

**18.** *Nul ne peut altérer, restaurer, réparer, modifier de quelque façon ou démolir en tout ou en partie un bien culturel reconnu et, s'il s'agit d'un immeuble, le déplacer ou l'utiliser comme adossement à une construction, sans donner au ministre un avis d'intention d'au moins 60 jours. Dans le cas d'un immeuble, une copie de cet avis d'intention doit, dans le même délai, être transmise au greffier ou secrétaire-trésorier de la municipalité locale sur le territoire de laquelle est situé le bien culturel.*

*1972, c. 19, a. 18; 1978, c. 23, a. 4; 1985, c. 24, a. 18; 1996, c. 2, a. 100.*

.....

*Avis d'aliénation.*

**20.** *Nul ne peut aliéner un bien culturel reconnu sans avoir donné au ministre un avis écrit préalable d'au moins 60 jours et, dans le cas d'un immeuble, sans avoir transmis copie de cet avis au greffier ou secrétaire-trésorier de la municipalité locale sur le territoire de laquelle il est situé.*

*Contenu.*

*Cet avis doit contenir la désignation du bien culturel, l'indication du nom et du domicile de son propriétaire et, le cas échéant, de la personne intéressée à son acquisition, une estimation de sa valeur et s'il s'agit d'une vente publique une indication de sa date.*

*Contenu s'il s'agit d'un immeuble.*

*S'il s'agit d'un immeuble, l'avis doit également contenir la description de l'immeuble et un état certifié de l'officier de la publicité des droits. Cet état doit mentionner les droits réels inscrits en regard de l'immeuble au registre foncier, conformément aux articles 703 à 707 du Code de procédure civile ( chapitre C-25).*

*1972, c. 19, a. 20; 1978, c. 23, a. 5; 1992, c. 57, a. 443; 1996, c. 2, a. 100; 1999, c. 40, a. 39; 2000, c. 42, a. 103.*

.....

## **§ 2. — Le classement des biens culturels**

*Pouvoir du ministre.*

**24.** *Le ministre peut, sur avis de la Commission, classer tout bien culturel dont la conservation présente un intérêt public.*

*1972, c. 19, a. 24.*

.....

Conservation.

**30.** *Tout bien culturel classé doit être conservé en bon état.  
1972, c. 19, a. 30.*

Restriction.

**31.** *Nul ne peut, sans l'autorisation du ministre, altérer, restaurer, réparer, modifier de quelque façon ou démolir en tout ou en partie un bien culturel classé et, s'il s'agit d'un immeuble, le déplacer ou l'utiliser comme adossement à une construction.*

Avis de la Commission.

*Avant de décider d'une demande d'autorisation, le ministre prend l'avis de la Commission.*

Disposition non applicable.

*Le premier alinéa ne s'applique pas à un site historique classé.  
1972, c. 19, a. 31; 1978, c. 23, a. 14; 1985, c. 24, a. 24.*

Conditions préalables.

**31.1.** *Toute personne qui pose l'un des actes prévus à l'article 31 doit se conformer aux conditions que peut déterminer le ministre dans son autorisation.  
1985, c. 24, a. 24.*

.....

Exemption de taxe foncière.

**33.** *Tout bien culturel immobilier classé qui n'est pas exploité à des fins commerciales peut être exempté de taxe foncière dans la mesure et aux conditions prévues par règlement du gouvernement jusqu'à concurrence de la moitié de la valeur inscrite au rôle d'évaluation de la municipalité locale sur le territoire de laquelle il est situé.*

Montant versé à une municipalité.

*Pour tout bien culturel exempté de taxe foncière en vertu du premier alinéa, le ministre verse, aux époques et suivant les conditions déterminées par règlement du gouvernement, à la municipalité locale sur le rôle d'évaluation de laquelle est inscrit le bien culturel, un montant équivalent à celui de la réduction accordée.*

*1972, c. 19, a. 33; 1985, c. 24, a. 25; 1996, c. 2, a. 88.*

.....

Prohibitions.

**48.** *Nul ne peut, dans un arrondissement historique ou naturel ou dans un site historique classé, diviser, subdiviser, rediviser ou morceler un terrain, ni modifier l'aménagement, l'implantation, la destination ou l'usage d'un immeuble, ni faire quelque construction, réparation ou modification relative à l'apparence extérieure d'un immeuble, ni démolir en tout ou en partie cet immeuble, ni ériger une nouvelle construction sans l'autorisation du ministre.*

Autorisation du ministre.

*En outre, nul ne peut faire quelque construction, réparation, ou modification relative à l'apparence intérieure d'un immeuble, situé dans un site historique classé avant le 22 mars 1978, sans l'autorisation du ministre.*

*Avis de la Commission.*

*Avant de décider d'une demande d'autorisation, le ministre prend l'avis de la Commission.*  
1972, c. 19, a. 48; 1978, c. 23, a. 21; 1985, c. 24, a. 32.

.....

## **SECTION IV**

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

*Pouvoirs du ministre.*

**51.** *Le ministre peut, après avoir pris l'avis de la Commission:*

*a) acquérir de gré à gré ou par expropriation tout bien culturel reconnu ou classé ou tout bien nécessaire pour isoler, dégager, assainir ou autrement mettre en valeur un monument historique ou un site historique ou archéologique classé, ou tout bien situé dans un arrondissement historique ou naturel ou dans une aire de protection;*

*b) dans le cas des monuments historiques, des sites historiques ou archéologiques, les donner à bail, les hypothéquer, les restaurer, les transformer, les démolir, les transporter ou les reconstituer dans un autre lieu;*

*c) administrer lui-même ou confier à d'autres personnes, aux conditions qu'il juge opportunes, la garde et l'administration des biens culturels qu'il a acquis;*

*d) contribuer à l'entretien, à la restauration, à la transformation ou au transport d'un bien culturel classé, reconnu ou cité ou d'un bien situé dans un arrondissement historique ou naturel, dans un site historique ou archéologique classé, dans un site du patrimoine ou dans une aire de protection, ainsi qu'à la reconstitution d'un édifice sur un immeuble classé, et détenir sur les biens faisant l'objet d'une contribution, toute charge, droit réel ou hypothécaire qu'il juge approprié;*

*e) accorder des subventions dans le but de conserver et de mettre en valeur des bien culturels ou des biens situés dans un arrondissement historique ou naturel, dans un site historique classé, dans un site du patrimoine ou une aire de protection;*

*f) conclure, conformément à la loi, des ententes avec tout gouvernement relativement aux biens culturels;*

*g) conclure des ententes en vue de l'application de la présente loi avec toute personne, y compris une municipalité locale, une municipalité régionale de comté ou une communauté métropolitaine.*

*1972, c. 19, a. 51; 1978, c. 23, a. 22; 1985, c. 24, a. 34; 1990, c. 85, a. 122; 1996, c. 2, a. 91; 2000, c. 56, a. 218.*

.....

*Règlements.*

**53.** *Le gouvernement peut, sur la recommandation du ministre qui prend l'avis de la Commission, faire des règlements pour:*

*a) déterminer la forme du registre prévu à l'article 11 de même que les frais exigibles pour la délivrance des extraits certifiés;*

*b) prescrire les formules à utiliser dans l'application de la présente loi;*

c) déterminer les conditions auxquelles les permis de recherche archéologique sont délivrés;

h) déterminer les conditions et la mesure selon lesquelles un bien culturel immobilier classé peut être exempt de taxe foncière en vertu de l'article 33;

i) déterminer les conditions de conservation et de restauration des immeubles reconnus ou classés;

j) déterminer les époques et les conditions de versement par le ministre du montant visé au deuxième alinéa de l'article 33;

k) déterminer, parmi les dispositions d'un règlement adopté en vertu des paragraphes c ou i, celles dont la violation constitue une infraction.

.....

## **CHAPITRE IV**

### **PROTECTION DES BIENS CULTURELS PAR LES MUNICIPALITÉS**

#### **SECTION I**

##### **DÉFINITION ET APPLICATION**

«comité consultatif».

**59.** Dans le présent chapitre, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par «comité consultatif» le comité consultatif d'urbanisme constitué en vertu de l'article 146 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ( chapitre A-19.1) ou, s'il n'est pas constitué, le comité visé à l'article 63 de la présente loi.

1972, c. 19, a. 62; 1978, c. 23, a. 28; 1985, c. 24, a. 41.

Application.

**60.** Le présent chapitre s'applique à toute municipalité locale.

1982, c. 21, a. 1; 1985, c. 24, a. 41; 1988, c. 19, a. 229.

#### **SECTION II**

##### **COMITÉ CONSULTATIF**

Fonction.

**61.** Le comité consultatif a pour fonction, à la demande du conseil de la municipalité, de lui donner son avis sur toute question relative à l'application du présent chapitre.

1985, c. 24, a. 41.

.....

## **SECTION III**

### **CITATION DES MONUMENTS HISTORIQUES**

*Citation d'un monument historique.*

**70.** Une municipalité peut, par règlement de son conseil et après avoir pris l'avis de son comité consultatif, citer tout ou partie d'un monument historique situé dans son territoire et dont la conservation présente un intérêt public.  
1985, c. 24, a. 41.

*Mention à l'avis de motion.*

**71.** L'avis de motion d'un règlement de citation d'un monument historique mentionne:

- 1° la désignation du monument historique;
  - 2° les motifs de la citation;
  - 3° la date à laquelle le règlement prendra effet conformément à l'article 77;
  - 4° la possibilité pour toute personne intéressée de faire ses représentations auprès du comité consultatif conformément aux avis qui seront donnés à cette fin.
- 1985, c. 24, a. 41.
- .....

*Conservation.*

**79.** Tout monument historique cité doit être conservé en bon état.  
1985, c. 24, a. 41.

*Conditions reliées à la conservation.*

**80.** Quiconque altère, restaure, répare ou modifie de quelque façon, quant à son apparence extérieure, un monument historique cité doit se conformer aux conditions relatives à la conservation des caractères propres du monument auxquelles le conseil peut l'assujettir et qui s'ajoutent à la réglementation municipale.

*Préavis à la municipalité.*

*En outre, nul ne peut poser l'un des actes prévu au premier alinéa sans donner à la municipalité un préavis d'au moins 45 jours. Dans le cas où un permis municipal est requis, la demande de permis tient lieu de préavis.*

*Avis préalable.*

*Avant d'imposer des conditions, le conseil prend l'avis du comité consultatif.*

*Permis municipal.*

*Une copie de la résolution fixant les conditions accompagne, le cas échéant, le permis municipal délivré par ailleurs et qui autorise l'acte concerné.*  
1985, c. 24, a. 41.

*Prohibitions.*

**81.** *Nul ne peut, sans l'autorisation du conseil, démolir tout ou partie d'un monument historique cité, le déplacer ou l'utiliser comme adossement à une construction.*

.....

#### **SECTION IV**

##### **SITE DU PATRIMOINE**

*Constitution d'un site du patrimoine.*

**84.** *Une municipalité peut, par règlement de son conseil et après avoir pris l'avis du comité consultatif, constituer en site du patrimoine tout ou partie de son territoire où se trouvent des biens culturels immobiliers et dans lequel le paysage architectural présente un intérêt d'ordre esthétique ou historique.*

*Exigences.*

*Le site du patrimoine doit être compris dans une zone identifiée au plan d'urbanisme de la municipalité comme zone à protéger.*

*1985, c. 24, a. 41.*

.....

*Conditions reliées à la conservation.*

**94.** *Toute personne doit se conformer aux conditions relatives à la conservation des caractères propres au paysage architectural du site du patrimoine, auxquelles le conseil peut l'assujettir et qui s'ajoutent à la réglementation municipale, lorsque dans un site du patrimoine:*

*1° elle divise, subdivise, redivise ou morcelle un terrain;*

*2° elle érige une nouvelle construction;*

*3° elle altère, restaure, répare un immeuble ou en modifie de quelque façon l'apparence extérieure;*

*4° elle fait un nouvel affichage ou modifie, remplace ou démolit une enseigne ou un panneau-réclame.*

.....

## **SECTION V**

### **AIDE À LA MISE EN VALEUR**

*Aide financière ou technique.*

**97.** *Malgré la Loi sur l'interdiction de subventions municipales ( chapitre I-15), une municipalité peut, par règlement de son conseil et après avoir pris l'avis du comité consultatif, accorder, aux conditions qu'elle détermine, toute forme d'aide financière ou technique pour la conservation, l'entretien, la restauration ou la mise en valeur d'un monument historique cité situé dans son territoire ainsi que de tout immeuble situé dans un site du patrimoine situé dans son territoire.*

*Aide financière ou technique.*

*Une municipalité peut pareillement accorder une aide financière ou technique en ce qui a trait à un bien culturel immobilier reconnu ou classé ou à un immeuble situé dans un arrondissement historique ou naturel, dans un site historique classé ou dans une aire de protection situé dans son territoire.*

*Autre forme d'aide.*

*Le présent article ne porte pas atteinte aux pouvoirs qu'une municipalité peut posséder par ailleurs d'accorder toute forme d'aide en matière immobilière.  
1985, c. 24, a. 41.*

## **Références :**

**Autorité des marchés financiers (Québec) (2004).** *Produits d'assurance habitation en assurance de dommages des particuliers;*  
Tome 1 : Manuel de référence; 260 p.;  
Tome 2 : Manuel de référence; 236 p.;  
Recueil de formulaires et de textes; pagination multiple.

**Bélanger, Jacques, Auger, Pierre, Vaillancourt, André (2004).** *Règlement d'un sinistre en assurance de dommages des particuliers et des entreprises;* Autorité des marchés financiers; 2 tomes; pagination multiple.

**Carrier, Daniel, Locat, Clément, Ouimet, Claude (1993).** *Guide technique sur la restauration des maisons anciennes;* collection Guide–Ressources de l'APMAQ; 30 p.

**Commission des biens culturels du Québec (CBCQ) (1990).** *Les chemins de la mémoire – Monuments et sites historiques du Québec;* Les publications du Québec; Tome I : 540 p.; Tome II : 565 p.

**Commission des biens culturels du Québec (CBCQ) (2002).** *L'assurance des bâtiments anciens : situation actuelle et pistes de réflexion;* chercheuse Cathy Beausejour; reprographié, 12 p.

**Laframboise, Yves (2001).** *La maison au Québec – de la colonie au XX<sup>e</sup> siècle ;* Les Éditions de l'homme ; 365 p.

**Samama, Luc, Thouin, Marie-Chantale (2002).** *Notions de droit et de lois relatives à l'assurance des dommages et à l'expertise en règlement de sinistres;* 4<sup>e</sup> édition; Bureau des services financiers, 3 vol.