

Enquête pour trouver un assureur pour la copropriété Pavillon 120 C. A.

Contraintes :

Date d'effet 1 janvier 2026

Valeur de reconstruction : 1,832 000\$

Année de construction 1987 voir : <https://pav120.com/Documents/2025/2025%20-%20Valeur%20de%20reconstruction%20Pav120%20-%2082%20rue%20Desjardins%20Magog.pdf>

Informations générales :

<https://pav120.com/Documents/2025/Assurances%202025%20Facture.pdf>

Toutes les cheminées enlevées

Foyers remplacés par des modèles électriques ou condamnés

Location à court terme des six condos

Présentement le renouvellement de **Telio** Patricia Lamontagne (418 833 2266) est à **7 066\$** pour une valeur de **1 730 500\$**

29 novembre 2025

Contacte **Lussier Assurances** / Marie-Eve Daunais et rempli un questionnaire

4 décembre 2025

- 1- **La Personnelle** n'assure pas si pas dans un groupe : ingénieurs, médecins, comptable etc...
- 2- **Fidelis** n'assure pas les condos en location court terme à l'année seulement s'ils sont habités par des copropriétaires

9 décembre 2025

- **Desjardins** : Pas assurable si location à court terme n'est pas occasionnelle
- Me réfère à un autre assureur **Assurancia Groupe Tardif** qui va me contacter

10 décembre 2025

- Contacter **Telio** pour réduire le montant de l'assurance selon la valeur de reconstruction avec une règle de 80%.
- **Beneva** par **Mamadou Sadigou Baldé** 1 800 644 0607 Trois-Rivières
 - o Location court terme; De quel type chacun: RBnB, Bouche à oreille, courtier de location? Etc...
 - o Dimension du bâtiment
 - o Résolution loi 141 ?
 - o Voisin Plus de 50 pieds
 - o Pas assurable si plus de 50% location de court terme. Alors je lui ai demandé pour 50% de location à court terme.

Après plus d'une heure à répondre à des questions du genre combien de condos font de la location à court terme et combien à long terme? Combien de jours par semaine, mois et années les condos sont-ils loués ? etc... M. Baldé me dit qu'il va me faire parvenir une soumission d'ici 24 à 48 heures

En Soirée j'ai reçu un courriel disant : *Après une analyse attentive de celle-ci, nous regrettons de vous informer que, pour le moment, nos produits d'assurance ne sont pas adaptés à vos besoins spécifiques.*

- **Assurancia Groupe Tardif** me rejoint par courriel pour prendre un rendez-vous Team, ce sera vendredi 10 :00
- **Lussier Assurances** a répondu à mon courriel de rappel pour me dire que d'ici quelques jours j'aurai des nouvelles

12 décembre 2025

- **Telio** par Mme Lamontagne
 - o À la suite de ma demande de réduire la protection de 1 730 500\$ à 1 465 600\$ pour rencontrer la règle du 80%, elle me revient en me disant que comme l'évaluation mentionne que la valeur de reconstruction est 1 832 000\$ c'est ce prix qu'il est nécessaire d'assurer car si c'est en bas de 1 832 000\$ lors d'un sinistre partiel vous ne serez compenser que pour le pourcentage de la valeur de reconstruction.
 - o Elle va me revenir avec une nouvelle soumission.
- **Assurancia Groupe Tardif**
 - o Video discussion où Mme Lamontagne m'a posé de nombreuses questions concernant la location à court terme.
 - o Les foyers au bois furent aussi discutés.
 - o Elle va me revenir prochainement surement avant Noel avec une ou des propositions.
 - o Discussion de plus de 1 heure mais qui semble productives

15 décembre 2025

- **Aviva** ne fait pas de commercial
- **Assurancia Groupe Tardif** me revient avec une ébauche de leurs recherches :
 - L'Unique – refus – *marché réservé par un autre courtier*
 - Totten – en attente
 - Economical – en attente
 - Wawanesa – en attente
 - Optimum – en attente
 - Pistagnesi – en attente
 - Revau – en attente
 - Intact créneau – refus - *marché réservé par un autre courtier*
 - Intact, marché régulier – soumission ci-jointe **6,659\$** pour une couverture de **1 832 000\$**
 - La franchise en refoulement d'égout peut être diminuée si nous limitons la garantie à 1,000,000\$
 - Nous devons fournir les # CITQ pour chaque unité de condo en location court terme

17 décembre 2025

- **Lussier Assurances** m'a envoyé une soumission de **6 272\$** pour une assurance sans protection des administrateurs
 - J'ai rempli un formulaire expliquant la manière dont est géré le pavillon et les locations pour obtenir la protection des administrateurs
 - De plus on me demande de confirmer que le syndicat détient une attestation de classification émis par le gouvernement et de fournir ce document.

18 décembre 2025

- **Assurancia Groupe Tardif** me revient avec une mise à jour de leurs recherches :
 - Totten – en attente
 - Economical – refus - *Le risque est non admissible au PME et la prime estimée est inférieure au minimum du marché régulier*
 - Wawanesa – en attente
 - Optimum – refus – *non conforme aux normes et politiques de souscription de la compagnie*
 - Pistagnesi – en attente
 - Revau – refus – *prime recherchée trop basse*
 - Soplex – en attente
 - Intact, marché régulier – soumission révisée ci-jointe **6,105\$ (+tx)**
 - Nous devons fournir les # CITQ pour chaque unité de condo en location court terme.
 - Puisqu'il y a de la location court terme, la D&O-Administrateurs et dirigeants n'est pas disponible.
 - J'ai rempli un formulaire pour la D&O et signé
- Comme la loi 141 oblige les syndicats de copropriété à souscrire une assurance responsabilité pour ses dirigeants il faudra inclure ce coût dans l'évaluation.
- **Lussier Assurances** me revient avec un prix de **6 940\$** pour les deux assurances
- **Telio** par Mme Lamontagne me revient avec une majoration de 90,50\$ pour couvrir la valeur de reconstruction de 1 832 000\$ le prix total de la soumission est de **7 157\$**. Je lui ai demandé de me fournir une soumission pour des franchises plus élevées. Elle me reviendra.

19 décembre 2025

- **Lussier Assurances** me revient avec un prix final de **6 940\$** pour les deux assurances

22 décembre 2025

- **Assurancia** me revient avec un rapport final sur la D&O :

- • Premier : refusé car *100% condos location court terme*
- • VaGo : refus : *type d'activité*
- • Victor : *refusé*

En résumé **Assurancia** n'a pu fournir des soumissions pour les assurances complète incluant la D&O

23 décembre 2025

- **Conclusions :**
 - **2 soumissions complètes seulement Promutuel / Telio et Intact / Lussier sur une dizaine de demandes**
 - **Assurancias n'a pas de D&O**
 - **Soumission de 3% inférieur pour Lussier mais les franchises entre 1500\$ et 20 000\$ sont supérieures à Promutuel**
 - **L'assurances des responsables et administrateurs ne fait pas partie du contrat principale pour le bâtiment**
 - **J'avise les gens qui m'ont aidé à recueillir ces soumissions de mon choix de demeurer avec mon présent assureur.**
 -

Comparaisons 2026			
	Promutuel	Lussier	Diff.
Montant bâtiments	1 832 000 \$	1 832 000 \$	- \$
Franchise	1 000 \$	2 500 \$	1 500 \$
Refoulement d'égout			- \$
Franchise	5 000 \$	25 000 \$	20 000 \$
Inondation			- \$
Franchise	25 000 \$	25 000 \$	- \$
Dommmages par eau			- \$
Franchise	5 000 \$	5 000 \$	- \$
Dommmages corporels	2 000 000 \$	2 000 000 \$	- \$
Frais médicaux	50 000 \$	50 000 \$	- \$
Locative	250 000 \$	500 000 \$	250 000 \$
Rsp. Des Administrateurs	1 000 000 \$	1 000 000 \$	- \$
Franchises	1 000 \$	5 000 \$	4 000 \$
			- \$
Prix Total	7 157 \$	6 940 \$	- 217 \$

5 janvier 2026

- J'ai demandé à Télío de me fournir un prix avec les franchises de 2 500\$ et 5 000\$ au lieu de 1 000\$

12 janvier 2026

- Reçu les prix avec les nouvelles franchises soit 6004\$ pour les franchises à 2 500\$ et 5 350\$ pour celle à 5 000\$
- Analysé les options et aviser Telio que je choisi celle avec des franchises à 2,500\$ en 4 paiements sans intérêt

- En 2025 la prime fut de 6 150\$ et en 2026 ce sera 6 004\$
- Cela se traduit par une couverture de 14% plus élevée le prix est réduit de 2% avec des franchises de 2,500\$ au lieu de 1 000\$

19 janvier 2026

- Reçu la nouvelle police et la demande de paiement pour le premier versement le 2 février prochain