

Risques organisationnels dans le secteur immobilier

Éviter les bris de couverture en assurance des structures organisationnelles non traditionnelles

Juin 2015

Les investisseurs dans le secteur immobilier recourent à un certain nombre de stratégies pour tenter de maximiser le rendement tout en minimisant les risques possibles dans l'acquisition et l'exploitation des biens immobiliers.

Une de ces stratégies consiste à utiliser des structures organisationnelles complexes grâce auxquelles les investisseurs sont en mesure d'atteindre leurs objectifs particuliers. Selon la structure privilégiée, les investisseurs pourraient tirer parti d'avantages ou d'exonérations fiscaux, protéger leurs biens personnels ou répartir le risque d'une entreprise de biens immobiliers entre deux entités. Cette stratégie est communément utilisée en combinaison avec la souscription d'une assurance pour créer une méthode globale de gestion des risques.

Au nombre des structures d'entreprise le plus souvent observées dans le secteur de l'immobilier, citons : les entreprises traditionnelles; les sociétés de placement immobilier (SPI); les coentreprises; les sociétés en nom collectif et en commandite simple et, en vertu de l'article 149 de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, les fiducies de placement immobilier. Le type de

structure utilisé par un investisseur dépendra de plusieurs facteurs, mais il est souvent influencé par l'avantage que les investisseurs recherchent dans une structure particulière. Toutefois, bien que la structure utilisée fasse souvent l'objet d'un important examen, on ne se soucie pas assez, la plupart du temps, de savoir si le régime d'assurance de l'entreprise est structuré de manière appropriée pour fournir une couverture adéquate.

De nombreuses polices d'assurance sont établies de manière à couvrir les risques d'une société traditionnelle dotée d'administrateurs, de dirigeants et d'employés; or, sans libellés sur mesure, elles ne peuvent pas pleinement saisir les risques et les responsabilités propres aux autres structures organisationnelles, comme les SPI, les coentreprises, les sociétés en nom collectif et les sociétés en commandite simple. Une police d'assurance mal formée peut mener à des écarts dans la couverture et, donc, à des problèmes lorsqu'un assuré tente de faire une réclamation; il est ainsi important de s'assurer que la police est conçue pour répondre efficacement aux besoins de la structure organisationnelle mise en place.

Exemples de problèmes possibles lors de l'assurance de structures organisationnelles différentes

L'importance de contracter une police d'assurance correctement libellée a été illustrée en 2009 lors d'une ordonnance de la Cour d'appel fédérale aux États-Unis contre American Electric Power Co. (AEP). Dans cette affaire, AEP a tenté d'assurer une société nouvellement acquise et ses filiales en vertu d'une police d'assurance contre les détournements en vigueur. Lorsque des pertes découlant de vols par des employés ont été découvertes chez deux des nouvelles filiales, l'assureur a refusé la couverture au motif que la police couvre uniquement les « vraies sociétés » et non d'autres types de structures, comme les sociétés à responsabilité limitée (SARL) qui ont été victimes du vol.

Enfin, la cour a confirmé la décision de l'assureur. Ainsi, bien qu'AEP ait eu l'intention de répondre de ce genre d'incident, l'assurance contre les détournements a fait défaut à ses filiales SARL.

Des problèmes semblables peuvent survenir lorsqu'un assuré tente d'obtenir une couverture pour ses sociétés affiliées qui sont généralement considérées comme « sociétés sœurs » d'une société mère. Si un avenant n'est pas joint à une police d'assurance pour élargir la portée de la garantie de manière explicite aux sociétés affiliées, ces dernières ne répondront généralement pas à l'exigence de propriété qui leur permettrait de bénéficier de la couverture prévue aux filiales.

Enfin, l'assurance d'une société de personnes peut être épineuse également, car des lacunes potentielles dans la couverture peuvent exister si une police n'est pas correctement rédigée pour refléter de manière adéquate le processus décisionnel de la société.

Structuration du régime d'assurance de votre organisation

Il pourrait y avoir un certain nombre de problèmes potentiels qui doivent être abordés lors de l'adaptation du libellé des polices d'assurance à des structures d'entreprise différentes, mais les éléments suivants constituent des points clés, quelle que soit l'entreprise assurée :

Nomenclature

L'utilisation d'une terminologie inappropriée pour décrire les personnes ou l'entreprise couvertes par une police d'assurance pourrait mener par inadvertance au refus de l'assurance. La nomenclature utilisée devrait préciser de manière pointilleuse les personnes assurées comme étant fiduciaires, associés, membres du conseil consultatif, membres de comité ou autres.

Filiales et participation

Comme démontré dans l'affaire AEP, la manière dont l'assurance est consentie aux filiales est importante et une attention particulière doit être accordée à la façon dont une filiale est

définie. En outre, en utilisant la bonne terminologie de manière à inclure toutes les filiales prévues, il est important de comprendre que la couverture est souvent consentie à une filiale selon un seuil de participation satisfait par l'assuré désigné.

Problèmes d'assurance propres aux employés

Dans certains cas, une entreprise utilise des personnes qui sont officiellement des salariés d'une autre entité. Le cas échéant, l'entreprise non-employeur peut s'exposer à des vols par les personnes en question, mais ne bénéficie pas de couverture en vertu de sa police d'assurance contre les vols et détournements parce que ces personnes risquent de ne pas être considérées comme ses « employés ».

Considérations générales de l'assurance

Quel que soit le type de structure de l'entreprise, Aon recommande un examen approfondi des polices d'assurance par un courtier expérimenté avant de les souscrire, pour faire en sorte que ces polices répondent des sinistres de manière adéquate. Les libellés de base d'une police d'assurance sont souvent rédigés avec l'intention de couvrir les risques généraux se rapportant aux structures organisationnelles traditionnelles; ils ne sont donc pas nécessairement adaptés à toutes les structures organisationnelles utilisées par le secteur de l'immobilier. Aon a mis au point pour ses clients dans le secteur immobilier un

certain nombre de modifications aux libellés de polices exclusives et inégalées afin de tenir compte de structures organisationnelles uniques; nous pouvons aider votre entreprise à comprendre les nuances d'un libellé d'assurance et la portée de la garantie prévue, et ce, afin d'éviter des conséquences fâcheuses, comme celles subies par AEP. Le résultat final est un libellé sur mesure qui satisfait à vos besoins professionnels particuliers et vous procure l'assurance complète que votre entreprise recherche.

Personne-ressource

Jennifer Drake LL.B

Pratique des affaires juridiques

et des recherches

Groupe de services financiers

t +1.416.868.2432

jennifer.drake@aon.ca

À propos d'Aon Risk Solutions Canada

Aon Reed Stenhouse

Depuis plus de 150 ans, Aon Reed Stenhouse est, d'une manière ou d'une autre, un chef de file du secteur canadien des assurances.

Aon Reed Stenhouse, faisant affaire sous le nom commercial d'Aon Risk Solutions, est le premier courtier d'assurance et cabinet de services de gestion des risques au Canada. Nous servons une vaste clientèle, traitant plus de 2 milliards de dollars de primes annuelles au nom de nos clients. Par l'intermédiaire des canaux de distribution mondiaux que nous exploitons directement, nos conseillers offrent aux clients une vaste gamme de services, notamment :

- Courtage de détail
- Réassurance

- Courtage en gros et de produits de spécialité
- Solutions de financement des risques non traditionnelles
- Services-conseils en avantages sociaux et en ressources humaines

Nos 1 600 professionnels de l'assurance servent notre clientèle depuis 23 succursales situées dans l'ensemble du Canada. Nous offrons à nos clients une large gamme de solutions innovantes, un service à la clientèle, ainsi que des services de traitement des sinistres, de contrôle des risques et de gestion des risques. Chaque jour, les professionnels d'Aon œuvrent à offrir les meilleures solutions à nos clients.

À propos d'Aon

Aon plc (NYSE : AON) est le principal fournisseur mondial de services de gestion des risques, de courtage d'assurance et de réassurance, et de consultation et d'impartition en capital humain. Par l'entremise de plus de 69 000 employés dans le monde, de ses ressources mondiales de premier ordre et de ses compétences techniques, Aon s'unit pour aider ses clients dans plus de 120 pays à atteindre les résultats escomptés au moyen de solutions novatrices et efficaces visant la gestion des risques et des effectifs. Aon a été nommée à maintes reprises meilleur courtier au monde, meilleur intermédiaire en assurance, meilleur intermédiaire en réassurance, meilleur gestionnaire de captives et meilleur cabinet conseil en avantages sociaux par de multiples sources dans son secteur. Pour en savoir plus au sujet d'Aon, visitez le site www.aon.com. Pour en savoir plus sur le partenariat mondial d'Aon avec le club Manchester United, visitez le site www.aon.com/manchesterunited.

© Aon Reed Stenhouse 2015. Tous droits réservés.

L'information contenue dans le présent document et les déclarations qui y sont exprimées sont de nature générale et ne visent pas à traiter la situation d'une personne ou d'une entité en particulier. Bien que nous nous efforcions de fournir des renseignements exacts et à jour et d'utiliser des ressources que nous jugeons fiables, nous ne pouvons garantir ni l'exactitude desdits renseignements à la date à laquelle vous les recevez ni le fait qu'ils demeureront exacts à l'avenir. Personne ne doit donner suite à ces renseignements sans obtenir des conseils professionnels appropriés et pertinents après l'examen minutieux de la situation particulière.

aon.ca

