

### UNE PERSONNE CIRCULANT DANS LES AIRES COMMUNES NE DEVRAIT **JAMAIS ÊTRE EXPOSÉE À DES RISQUES IMPRÉVUS.**

#### VOTRE RESPONSABILITÉ CIVILE

Le syndicat de copropriété doit comprendre les risques auxquels il s'expose en responsabilité civile à titre de propriétaire ou d'occupant des parties communes. Le syndicat a le devoir de faire une saine gestion des espaces communs, y compris de voir à leur entretien et de s'assurer que les activités qui y sont exercées ne comportent pas un risque. Le Conseil d'administration est tenu de faire preuve de diligence raisonnable pour assurer la sécurité des personnes qui se trouvent sur les lieux. Si un visiteur, ou un copropriétaire fait une chute et subit des blessures alors qu'il se trouve dans une partie commune, une action en justice pourrait être intentée contre le syndicat de copropriété.

#### QUE FAUT-IL ENTENDRE PAR «DILIGENCE RAISONNABLE»?

Voici quelques exemples à respecter en matière de diligence raisonnable :

##### **Le danger était prévisible.**

Exemple : Est-il envisageable qu'une cage d'escalier étroite et mal éclairée présente un risque?

##### **Le syndicat a agi conformément aux normes de pratique raisonnablement acceptables.**

Exemple : On ne saurait s'attendre à ce qu'un syndicat fasse déneiger et déglacer ses lieux toutes les demi-heures, mais s'il tarde une semaine après une tempête de neige pour le faire, est-ce acceptable? Probablement pas.

#### **Un programme d'entretien et d'inspection est en place.**

Exemple : La responsabilité d'assurer la sécurité des lieux a-t-elle été confiée à un gestionnaire immobilier ou à un membre du conseil, et des registres sont-ils tenus ?

#### **On n'a pas laissé un risque subsister pendant une longue période.**

Exemple : Le conseil a-t-il été informé d'un danger éventuel, sans qu'il ait fait quoi que ce soit pour l'éliminer ?

#### QUELQUES CONDITIONS POTENTIELLEMENT DANGEREUSES :

- Glace ou neige non enlevées.
- Planchers glissants (déversements, planchers humides).
- Éclairage inadéquat.
- Rampes d'escalier manquantes ou branlantes.
- Trous, brèches ou fentes dans le plancher, les trottoirs ou les marches.
- Dénivellements soudains (bosses, gonflements, nids de poule inattendus).
- Débris, notamment les feuilles d'automne mouillées et glissantes.
- Déterminer les risques potentiels des salles aménagées, y compris gymnases, piscines et saunas.

## RÉGLEZ LES PROBLÈMES SUSCEPTIBLES D'OCCASIONNER UNE CHUTE

### Intérieur :

- Réparez ou remplacez les matériaux branlants des revêtements de sol.
- Utilisez des matériaux ou des traitements antidérapants qui rendent les revêtements de sol plus sécuritaires.
- Installez des rubans antidérapants pour faciliter la traction dans les zones critiques, notamment les escaliers.
- Installez des tapis aux endroits où l'humidité s'accumule.
- Signalez immédiatement les renversements (d'eau ou de débris) au moyen d'un panneau de mise en garde ou d'une affiche de plancher humide, et nettoyez la zone sans tarder.

### Extérieur :

- Les escaliers et les rampes doivent être conformes aux exigences du code du bâtiment.
- Installez un éclairage adéquat dans toutes les zones.
- Il peut être nécessaire de signaler les gonflements, les dos-d'âne et les passages piétons au moyen de signes visibles.
- Soyez à l'affût des zones inégales de la chaussée, des nids de poule, des marches inattendues, des lieux présentant un risque de chute de neige ou de glace non signalée, des obstacles ou des débris.
- Dégagez et réparez les parties endommagées de la chaussée, des passages pour piétons ou des marches.

## PRÉCAUTIONS SUPPLÉMENTAIRES À PRENDRE EN HIVER

- Portez une attention particulière aux règlements municipaux sur l'épandage de sel dans les passages pour piétons et les stationnements pendant l'hiver.
- Les responsabilités de chacune des parties doivent être clairement indiquées dans les contrats d'enlèvement de la neige ou d'entretien hivernal (p. ex., épandage de sable ou de sel).
- La responsabilité relative au commencement des travaux d'enlèvement de la neige ou d'entretien doit être parfaitement comprise et consignée.
- Les critères qui déterminent le commencement des travaux d'entretien, de même que la responsabilité de la tenue de dossiers détaillés, doivent être consignés dans le contrat.
- Vous devez comprendre les clauses d'assurance ou les clauses d'exonération de responsabilité et les passer en revue avec votre courtier d'assurance ou votre avocat.
- Stipulez que des registres d'enlèvement de la neige doivent être tenus. Les registres indiquent à quel moment et à quel endroit les travaux d'enlèvement de la neige ou d'entretien ont eu lieu (y compris le début et l'achèvement), quels travaux ont été exécutés, quelles étaient les conditions météorologiques et qui a exécuté les travaux, et renferment également d'éventuels commentaires. Les registres d'enlèvement de la neige se révèlent cruciaux si une personne fait une chute. Ils permettent de prouver la diligence raisonnable et l'absence de négligence.

L'ÉQUIPE DE LA DIVISION IMMOBILIÈRE DE BFL CANADA COMPREND LES RISQUES AUXQUELS VOUS ÊTES EXPOSÉ. EN PLUS DE **PROTÉGER** VOTRE INVESTISSEMENT, NOUS OFFRONS AUX GESTIONNAIRES IMMOBILIERS, AUX COPROPRIÉTAIRES ET AUX CONSEILS D'ADMINISTRATION D'IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ DES CONSEILS QUI S'ARTICULENT AUTOUR DE LA **PRÉVENTION DES RÉCLAMATIONS**, DE LA **SENSIBILISATION DU CHAMP D'APPLICATION DE LA GARANTIE** ET DE **L'EXAMEN DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ**.

## QUE FAIRE SI UNE PERSONNE FAIT UNE CHUTE ?

1. Aidez la personne blessée à obtenir une aide médicale. Appelez l'ambulance au besoin.
2. Consignez le nom et les coordonnées de tout témoin. Demandez à la personne blessée ou à un témoin de décrire l'incident en détail et notez son témoignage.
3. Communiquez toute discussion avec le réclamant à l'assureur du syndicat. **N'ADMETTEZ JAMAIS UNE RESPONSABILITÉ !**
4. Prenez des photos de l'endroit où s'est produit l'incident. Si possible, photographiez les chaussures que portait la personne blessée.
5. Documentez l'incident. Ces renseignements aideront à établir une défense si jamais une réclamation est ultérieurement présentée, en plus d'aider l'assureur à analyser la cause de l'incident.
6. **SIGNELEZ L'INCIDENT À L'ASSUREUR DU SYNDICAT DÈS QUE POSSIBLE, AVEC LES RENSEIGNEMENTS QUE VOUS AVEZ.**
7. Essayez d'établir les causes possibles de l'incident et prenez les mesures qui s'imposent pour éviter sa répétition ou pour mieux réagir à un incident analogue dans l'avenir.

## POUR DE PLUS AMPLES RENSEIGNEMENTS, COMMUNIQUEZ AVEC :



### **Patrick Beauvais**

Courtier en assurance de dommages  
Directeur clientèle  
514 904-4434  
[pbeauvais@bflcanada.ca](mailto:pbeauvais@bflcanada.ca)

