



Prêts pour la belle saison... Et pour les travaux d'entretien ?



Par Patrick Beauvais
Courtier en assurance de dommages
Directeur clientèle – spécialisé en
copropriété – chez BFL CANADA
pbeauvais@bflcanada.ca

Le printemps est enfin à nos portes ! Dans la gestion d'un immeuble en copropriété, le début de la belle saison rime aussi avec travaux d'entretien. Le syndicat devra s'assurer de remplir ses obligations légales en veillant à la sauvegarde et à l'entretien préventif de son immeuble.

Les actions débutent dès la fonte des neiges. Il est important de vérifier les accumulations au pourtour du bâtiment. Les pentes de terrain devront être corrigées au besoin afin que **les eaux de surface soient drainées** adéquatement le printemps suivant.

Les garages étagés demandent également **des entretiens préventifs indispensables**, en particulier pour leur membrane. Dans ce type de garage, le calcium accumulé durant l'hiver peut causer des dégâts majeurs – donc, coûteux – si cette dernière n'est pas nettoyée périodiquement. Ce type de travaux préventifs représente donc une bonne stratégie de réduction des dépenses!

Bien entendu, la saison chaude suppose le retour de la climatisation. Dans le cas d'un **système de climatisation mural**, il est primordial de faire nettoyer notre unité par un profession-

nel avant sa remise en fonction. En effet, durant l'année, la poussière s'accumule à l'intérieur de notre climatiseur. Cette poussière finit très souvent par boucher le tuyau d'évacuation de l'évaporateur. L'eau ne pouvant plus se drainer normalement, le risque que se produise un dégât affectant une ou plusieurs unités de condo devient très élevé.

Choisissez les bonnes personnes pour vos travaux

Lors de nos travaux, il est primordial de faire **affaire avec des entrepreneurs qualifiés!** Le syndicat devra vérifier que les entrepreneurs engagés détiennent une assurance en responsabilité civile dans le cas où ces derniers causeraient, dans l'exercice de leurs fonctions, des dommages matériels aux biens appartenant au syndicat ou aux copropriétaires (biens meubles et immeubles, aménagement paysager, aire de stationnement, etc.).

Par exemple, un entrepreneur en toiture cause un incendie en appliquant la membrane élastomère ou un entrepreneur plombier oublie de coller un tuyau et provoque un dégât d'eau.

À chacun ses responsabilités

Les copropriétaires ainsi que le conseil d'administration ont chacun leurs responsabilités respectives dans la saine gestion de leur immeuble.

En effet, il est important de rappeler que les copropriétaires se doivent d'**aviser le CA de tous travaux** qu'ils prévoient faire dans leur unité. De cette façon,

- le CA s'assurera que les travaux seront réalisés adéquatement par des professionnels qualifiés;
- le CA pourra documenter les améliorations locatives réalisées dans chaque unité au fil des années.

Un fonds de prévoyance juste et raisonnable!

C'est bien connu, les frais de condo peu élevés sont toujours appréciés des copropriétaires. Trop souvent, ils **cotisent au minimum** prévu par la loi. Malheureusement, lorsqu'arrive le temps de réaliser des travaux majeurs sur le bâtiment, les gestionnaires de la copropriété constatent que les cotisations versées annuellement étaient insuffisantes pour garnir adéquatement le fonds de prévoyance et ainsi couvrir les éventuels travaux d'entretien.

Pourtant, la déclaration de copropriété indique très clairement que les membres du CA ont la responsabilité de voir à la sauvegarde de leur immeuble.

Or, les membres du conseil d'administration d'une copropriété sont souvent peu outillés, lorsqu'il faut déterminer un fonds de prévoyance juste et raisonnable. C'est pour cette raison qu'il est fortement recommandé de faire appel à une **firme spécialisée** dans l'étude du fonds de prévoyance. Ainsi, une analyse approfondie sera réalisée afin de déterminer les sommes justes à cotiser pour les 25 prochaines années. De cette façon, **le CA se protège et remplit son devoir légal**. Il est également important de savoir que tous les membres du Conseil, passés ou présents, pourraient être tenus responsables, voire poursuivis, pour avoir mal géré le fonds de prévoyance.

En terminant, il est très important pour les copropriétaires ainsi que pour les membres du CA de bien comprendre leur déclaration de copropriété afin que chacun connaisse leurs devoirs distincts. ○

Services après sinistre

Construction et rénovation

Engagement et professionnalisme

450 468-0577



groupe
TANDEM.net
service après sinistre inc.