

## Prévention des sinistres dus aux glissements et aux chutes



Une personne qui se trouve dans une partie commune ne devrait pas être soumise à des dangers inattendus.

### Votre responsabilité légale

Les syndicats de copropriétés doivent comprendre leur responsabilité légale à titre de propriétaire ou d'occupant des parties communes. Un occupant est toute personne qui a le contrôle physique des lieux, notamment de leur état et des activités qui s'y déroulent.

La **Loi sur la responsabilité des occupants** stipule que le conseil doit prendre des mesures raisonnables pour assurer la sécurité des personnes qui se trouvent dans ses locaux (parties communes).

Si un visiteur ou un propriétaire de logement glisse, trébuche, tombe et se blesse dans une de vos parties communes, une action judiciaire peut être intentée contre le syndicat.

### Que veut-on dire par « mesures raisonnables »?

Voici quelques exemples de critères :



#### La prévisibilité du danger.

**Exemple :** Il est possible qu'une cage d'escalier étroite et peu éclairée constitue un danger.



#### La tolérance d'un danger pendant une période prolongée.

**Exemple :** Le syndicat a-t-il été informé d'un danger potentiel sans agir pour l'éliminer?



#### L'existence d'un système d'entretien et d'inspection.

**Exemple :** Est-ce qu'un gestionnaire de copropriété ou un membre du conseil d'administration était chargé de vérifier la sécurité des lieux et de consigner le résultat de ses vérifications dans un registre?



#### Le comportement de l'occupant par rapport aux pratiques courantes raisonnablement acceptables.

**Exemple :** Un occupant n'est peut-être pas censé déneiger et déglacer ses lieux toutes les demi-heures, mais est-il acceptable d'attendre une semaine après une tempête de neige pour le faire? Probablement pas.

## Conditions potentiellement dangereuses

- Glace ou neige qui n'a pas été enlevée
- Planchers glissants (déversements, sols mouillés)
- Éclairage inadéquat
- Main courante manquante ou lâche dans un escalier
- Trous, fentes ou fissures au sol
- Changements soudains de niveau (bosses ou bordures de trottoirs inattendues, nids de poule)
- Débris, comme une accumulation de feuilles mouillées et glissantes
- Locaux de détente et salles aménagées, dont les gymnases, les piscines et les saunas

## Éliminer les risques de glissement et de chute

### INTÉRIEUR

- Réparez ou remplacez les matériaux de revêtement de sol qui se détachent.
- Utilisez des matériaux ou des produits antidérapants pour améliorer la sécurité des sols glissants.
- Appliquez des bandes antidérapantes pour une meilleure traction dans les zones critiques, comme les escaliers.
- Posez des tapis dans les endroits où l'humidité s'accumule.
- Signalez immédiatement les déversements (eau ou débris) à l'aide de cônes ou de panneaux indiquant un sol mouillé, et nettoyez-les rapidement.

### EXTÉRIEUR

- Vérifiez que les escaliers et les mains courantes sont conformes aux exigences du Code du bâtiment.
- Installez un éclairage adéquat dans toutes les parties.
- Des repères visibles pourraient être nécessaires sur les bordures de trottoir, les dos-d'âne et les allées piétonnes.
- Dégagez et réparez la chaussée, les allées piétonnes et les marches endommagées.
- Vérifiez si la chaussée est inégale, ou s'il y a des nids de poule ou des marches difficiles à voir, des endroits où on pourrait trébucher qui ne sont pas indiqués, des obstacles ou des débris.

## Précautions supplémentaires durant l'hiver

- Prenez connaissance des procédures et des règlements locaux concernant le déneigement et l'épandage de sel dans les allées piétonnes et les stationnements pendant l'hiver.
- Les contrats de déneigement ou d'entretien hivernal (épandage de sable ou de sel de déglacage) doivent préciser les responsabilités de chaque partie. Il faut bien comprendre à qui revient la responsabilité d'entreprendre le travail de déneigement ou d'entretien, et en préciser les modalités. Le contrat doit aussi préciser les critères justifiant l'exécution de l'entretien et contenir les détails relatifs à la tenue des dossiers.
- Toute clause de risque assurable ou d'exonération de responsabilité doit être claire et examinée par votre courtier d'assurance ou votre avocat.
- Exigez que des registres de déneigement soient tenus. Les registres de déneigement permettent de vérifier quand le déneigement ou l'entretien a eu lieu (heure de début et de fin) et à quel endroit, les travaux exécutés, les conditions météorologiques, l'identité de la personne qui a exécuté le travail et tout commentaire pertinent. Les registres de déneigement sont essentiels en cas de glissement et de chute. Ils aident à prouver qu'il y a eu diligence raisonnable, et non négligence.

## Que faire si quelqu'un glisse, trébuche ou tombe?

- 1 Aidez la personne blessée à obtenir de l'aide médicale. Appelez une ambulance, si nécessaire.
- 2 Notez le nom et les coordonnées de tous les témoins. Demandez à la personne blessée et aux témoins de décrire l'incident en détail et prenez ces descriptions en note.
- 3 Réorientez toute discussion avec le réclamant à l'assureur du syndicat. N'admettez jamais la responsabilité.
- 4 Prenez des photos du lieu où l'incident s'est produit. Si possible, photographiez les chaussures que portait la personne qui s'est blessée.
- 5 Documentez l'incident. Vous pourriez ainsi présenter une meilleure défense en cas de réclamation ultérieurement présentée et aider votre assureur à analyser la cause de l'incident.
- 6 **Signalez l'incident à l'assureur du syndicat dès que possible et transmettez-lui les renseignements que vous avez recueillis.**
- 7 Recherchez les causes possibles de l'incident et prenez des mesures pour mieux réagir la prochaine fois ou pour éviter que cela se produise à nouveau.

## LA DIVISION IMMOBILIÈRE DE BFL COMPREND LES RISQUES AUXQUELS SONT CONFRONTÉS LES SYNDICATS.

En plus de protéger votre investissement, nous offrons des conseils sur la prévention des sinistres, de l'information sur les assurances et un examen des règlements aux gestionnaires de copropriété, aux locateurs et aux conseils d'administration des syndicats de copropriété.

### Pour déclarer un nouveau sinistre pendant les heures normales de bureau :

**Numéro gratuit :** 1 866 669-9602

**Télécopieur :** 604 683-9616

**Courriel :** realestateclaims@bflcanada.ca

**En ligne :** bflcanada.ca/immobilier/

