

# OCCUPEZ-VOUS de vos affaires

## Ce qu'il faut savoir

Des questions que tout propriétaire de condo devrait poser

### Entretien et inspections du bâtiment

Notre société de condominium ou notre association de propriétaires a-t-elle un plan d'entretien régulier de l'immeuble comprenant des examens de l'électricité, de la plomberie et de la structure?

Quelles sont les zones vulnérables de notre bâtiment auxquelles nous devrions prêter plus d'attention?

Lors d'un entretien de routine, nous avons découvert une fuite d'eau. Que devons-nous faire ensuite?

À quelle fréquence devrions-nous faire appel à un ingénieur autorisé à exercer dans ma province ou mon territoire?

Tous les rapports sont-ils mis à la disposition du conseil d'administration et des copropriétaires?

### Réparations

Que devons-nous rechercher lorsque nous engageons un entrepreneur pour effectuer les travaux?

Les coûts de réparation/atténuation semblent-ils raisonnables?

Devons-nous choisir l'offre la plus basse?

### Inspections et rapports d'ingénierie structurelle

Comment savoir si un ingénieur de structures est qualifié?

Quelles sont les questions qui doivent nous préoccuper dans le rapport d'ingénierie?

Comment savoir quels problèmes doivent être traités immédiatement?

Devrions-nous obtenir un deuxième avis?

### Finances

Notre association dispose-t-elle d'une réserve suffisante pour faire face à d'éventuels problèmes structurels imprévus?

Si une augmentation des frais de copropriété est nécessaire, comment allons-nous procéder?



# Ce qu'il faut savoir

Des questions que tout propriétaire de condo devrait poser

Chaque copropriétaire devrait connaître l'état de son immeuble et les vulnérabilités qui pourraient entraîner des réparations coûteuses ou compromettre l'intégrité de la structure si elle n'est pas correctement entretenue. Cette ressource, compilée par l'Insurance Institute for Business & Home Safety (IBHS) et utilisée par l'Institut de prévention des sinistres catastrophiques sous autorisation, est conçue pour guider les propriétaires et les associations dans leurs conversations avec le personnel d'entretien et les ingénieurs de structures. En posant les bonnes questions, les résidents peuvent avoir l'esprit tranquille grâce à une meilleure compréhension de l'état général de la propriété, prévoir les besoins d'entretien à venir et savoir quand prendre des mesures critiques.

## Entretien de routine/inspection du bâtiment

***Notre association dispose-t-elle d'un plan d'entretien régulier de l'immeuble, comprenant des examens de l'électricité, de la plomberie et de la structure? Si oui, à quelle fréquence est-il réalisé?***

Le personnel d'entretien de l'immeuble devrait effectuer des inspections de routine à chaque changement de saison et avant tout événement météorologique violent, comme une grosse tempête hivernale. Faites appel à un ingénieur de structures agréé si l'équipe constate des zones préoccupantes.

## ***Quelles sont les zones vulnérables de notre bâtiment?***

Les principales zones vulnérables d'un bâtiment sont les toits, les murs extérieurs, les fenêtres, les climatiseurs terminaux monoblocs, les portes, les connexions structurelles exposées sur les balcons, les terrasses de piscine, les structures de stationnement, les aménagements paysagers et les transitions d'un matériau ou d'un élément du bâtiment à un autre. Bien que cette liste ne soit pas exhaustive, il est préférable de discuter de ces problèmes et d'autres préoccupations avec votre équipe d'entretien et votre ingénieur de structures.

## ***À quelle fréquence devrions-nous faire appel à un ingénieur de structures?***

Lorsque vous envisagez la fréquence des inspections structurelles professionnelles, évaluez le risque d'exposition du bâtiment aux facteurs environnementaux, aux intempéries, au sel, à l'eau salée ou aux embruns. Pour les bâtiments présentant des expositions multiples, envisagez des inspections

structurelles professionnelles plus fréquentes, qui pourraient être aussi fréquentes que tous les 5 à 10 ans (par exemple, pour un bâtiment situé sur un littoral qui se trouve à environ 300 pieds de l'eau salée).

Pour les bâtiments situés dans des conditions climatiques douces à modérées, loin de l'exposition au sel, envisagez une inspection structurelle professionnelle au moins tous les 10 ans, ou après des événements climatiques extrêmes. Il convient d'en discuter avec un ingénieur pour mieux déterminer et comprendre le risque de votre bâtiment. Toutes les suggestions d'entretien et de réparation identifiées lors de l'inspection devraient être consignées dans une étude de réserve afin de comprendre les dépenses financières potentielles futures de la société de condominium. Demandez que tous les rapports d'inspection soient mis à la disposition des propriétaires comme condition d'engagement.

## ***Lors d'un entretien de routine, nous avons découvert une fuite d'eau. Que devrions-nous faire ensuite?***

Identifier la source de la fuite d'eau, ainsi que les endroits où l'eau a pu se déplacer, est une priorité. Engagez un entrepreneur agréé et assuré pour réparer les composants qui ont été endommagés par l'eau. L'eau peut non seulement causer des dommages intérieurs, mais aussi endommager les composants structurels au fil du temps en faisant rouiller et en dégradant le matériau. S'il y a des signes de dommages supplémentaires ou de vieillissement, engagez un ingénieur de structures agréé pour évaluer les composants.

Tous les rapports (d'entretien de routine et structurel) sont-ils mis à la disposition du conseil et des propriétaires?

Bien que le protocole de documentation puisse varier d'une société de condominium à l'autre, tous les rapports d'inspection et d'entretien devraient être mis à la disposition des propriétaires. La transparence entre les parties peut favoriser de meilleures relations et aider à résoudre tout problème au fur et à mesure qu'il se présente.



## Réparations

### **Que devrions-nous rechercher lorsque nous engageons un entrepreneur pour effectuer les travaux?**

- Recherchez un professionnel bien établi, autorisé et cautionné, possédant un numéro d'identification fédéral de TPS/TVH et une adresse permanente.
- Vérifiez les références qui incluent spécifiquement d'autres bâtiments commerciaux dans votre région.
- Communiquez avec le Bureau d'éthique commerciale de votre région pour vérifier si des plaintes ont été déposées contre l'entreprise.
- Demandez à voir les certificats d'assurance de l'entreprise. Assurez-vous que la couverture de l'assurance responsabilité civile est à jour.
- Discutez des garanties sur les matériaux offertes par les fabricants de produits de construction et des garanties d'installation offertes par l'entrepreneur.

### **Les coûts de réparation et les mesures d'atténuation semblent-ils raisonnables?**

Si possible, obtenez plusieurs offres de services pour mieux comprendre le marché.

### **Devons-nous choisir l'offre la plus basse?**

Examinez toutes les offres, les entreprises, et comparez l'étendue des travaux. L'offre la plus basse n'est pas nécessairement la plus appropriée pour le travail décrit.

## Inspection et rapport d'ingénierie de structures

### **Comment savoir si un ingénieur de structures est qualifié?**

Chaque province et territoire exige que les ingénieurs soient titulaires d'un permis. Le permis et le statut de chaque ingénieur peuvent souvent être vérifiés sur le site Web de l'association ou de l'ordre professionnel d'ingénieurs de votre province ou territoire. [Voir ici](#) pour une liste des organismes provinciaux et territoriaux de réglementation du génie.



Adapté de « *What to Know: Questions Every Condo Owner Should Ask* » de l'Insurance Institute for Business and Home Safety (IBHS), avec nos plus sincères remerciements.

### **Quels sont les éléments dont il faut se préoccuper dans le rapport d'ingénierie?**

Discutez de cette question avec votre ingénieur de structures. Toute une série de problèmes peuvent être mis en évidence, de l'aspect esthétique à l'intégrité structurelle. L'ingénieur de structures devrait indiquer les éléments qui nécessitent une intervention immédiate et classer les réparations par ordre de priorité en termes compréhensibles.

### **Comment savoir quels problèmes doivent être traités sans délai?**

Discutez de cette question directement avec votre ingénieur de structures.

### **Devrions-nous obtenir un deuxième avis?**

Si cela est possible, un deuxième avis peut faire la lumière sur les problèmes structurels. Si vous êtes préoccupé par le prix des réparations, des devis supplémentaires peuvent vous aider à obtenir des prix compétitifs.

## Finances

### **Notre société de condominium a-t-elle suffisamment d'argent en réserve pour faire face à tout problème critique imprévu qui pourrait nécessiter une attention immédiate?**

La meilleure pratique consiste en une vérification annuelle de l'étude actuelle du fonds de réserve et en une nouvelle étude du fonds de réserve mise à jour tous les trois ans.

### **Si une augmentation des cotisations est nécessaire, comment allons-nous procéder?**

Le conseil d'administration de la société de condominium divisera le montant nécessaire pour faire face aux coûts entre les copropriétaires. Cependant, la façon dont le conseil d'administration doit diviser le montant dépend généralement de ce que disent vos documents constitutifs et est souvent déterminée par des facteurs tels que la taille de l'unité. Vérifiez également les lois provinciales/territoriales pour vous assurer que vous respectez certaines limites concernant le montant que les associations peuvent prélever en frais d'évaluation. Obtenez des conseils juridiques professionnels si nécessaire.

## Institut de prévention des sinistres catastrophiques

### **Mission**

Réduire les pertes humaines et matérielles causées par les phénomènes météorologiques violents et les tremblements de terre en identifiant et en soutenant des actions durables qui améliorent la capacité de la société à s'adapter aux catastrophes naturelles, à les anticiper, à les atténuer, à y résister et à s'en remettre.

20 Richmond Street East  
Bureau 210  
Toronto (Ontario)  
M5C 2R9  
Téléphone : 416-364-8677  
Télécopieur : 416-364-5889  
[www.iclr.org](http://www.iclr.org)  
[www.PIEVC.ca](http://www.PIEVC.ca)

Université Western  
Amit Chakma Building, Bureau 4405  
1151 Richmond Street  
London (Ontario) Canada  
N6A 5B9  
Téléphone : 519-661-3234  
Télécopieur : 519-661-4273  
[www.iclr.org](http://www.iclr.org)