

Impacts de la COVID-19 sur la copropriété

Partout, on ne parle que de la COVID-19 depuis jeudi dernier. Nous suivons tous les nouvelles qui, heure après heure, quand ce n'est pas minute après minute, nous mettent à jour sur cette situation sans précédent qui nous affecte tous, sur la progression des cas, sur les mesures prises par nos gouvernements.

On nous demande de rester chez soi, d'éviter de sortir si ce n'est pas nécessaire, de faire du télé-travail si possible.

Mais que faire lorsque notre chez soi est dans une copropriété, dans un lieu qui implique l'utilisation partagée de certains espaces? Quels sont les impacts? Quelles sont les précautions à prendre?

Outre le report des assemblées de copropriétaires que nous vous avons suggéré dès vendredi dernier, d'autres mesures sont à prendre¹.

Si une personne doit s'isoler, elle doit en informer rapidement le gestionnaire et le conseil d'administration du Syndicat afin que les mesures nécessaires de désinfection soient prises dans les parties communes de la copropriété qu'elle aurait pu infecter. Comme le virus peut demeurer vivant sur des éléments un certain temps, les poignées de porte, boutons d'ascenseurs, mains courantes, portes, boîtes postales etc., tous les espaces communs devraient être désinfectés afin d'empêcher toute propagation. Cette personne devrait également éviter de sortir de sa partie privative lors de son isolement.

Et que faire si elle a été en contact avec d'autres copropriétaires ou d'autres occupants de l'immeuble récemment? Ceux-ci doivent en être avisés sans délais afin qu'ils puissent à leur tour prendre les mesures nécessaires.

Qu'en est-il des personnes qui résident avec une personne en isolement? Ces personnes ne seraient pas automatiquement confinées à l'isolement, mais elles pourraient être porteuses du virus. Par conséquent, la prudence demande que ces personnes restreignent le plus possible leur utilisation des parties communes de l'immeuble.

Le Syndicat, par l'entremise de son conseil d'administration, devrait quant à lui adopter des règles visant à éviter la propagation du virus et à assurer la sécurité des copropriétaires et des résidents. Son défaut de le faire pourrait engager sa responsabilité.

À titre d'exemple, des règles de prévention clairement affichées dans les parties communes et des distributeurs de gel désinfectant aux entrées et aux ascenseurs seraient de mise. Si l'immeuble a

¹ Le texte qui suit est largement inspiré du texte publié par notre consoeur, *Me Marie-Cécile Bodeus*, sur le site web du cabinet *De Grandpré Jolicoeur*. Nous avons convenu de nous entraider mutuellement et d'unir nos efforts dans cette situation sans précédent et nous tenons à la remercier.

des équipements tels que sauna, bain-vapeur, spa, salle de sport etc., il appartient à chaque gestionnaire et conseil d'administration de prendre les mesures nécessaires, incluant la possible fermeture de ces équipements s'il est impossible d'assurer des règles sanitaires suffisantes pour éviter une possible propagation.

Il est également suggéré de transmettre ces règles de prévention à tous les copropriétaires. Des directives devraient aussi être émises pour les employés et/ou les fournisseurs du Syndicat afin d'assurer leur sécurité et celle de leur famille.

Pour ce qui est du fonctionnement et de l'administration du Syndicat, le conseil d'administration pourrait procéder par voie de résolutions écrites plutôt que par rencontre physique des administrateurs, ou encore par moyens technologiques. Les réunions peuvent se faire par téléphone, par vidéoconférence, par courriel.

Le Syndicat pourrait aussi émettre des directives sur les moyens de communication privilégiés pendant cette pandémie. Par exemple, il pourrait demander que toute demande ou communication lui soit adressée par courriel plutôt qu'en personne, que la remise du paiement des charges communes (pour ceux qui n'auraient pas adhéré à un PPA) se fasse par envoi des chèques par courrier. Si votre copropriété possède un bureau d'administration, des directives devraient aussi être émises pour encadrer l'accès à celui-ci.

L'adoption de ces directives de prévention relève des pouvoirs du conseil d'administration. Il s'agit de règles de gestion. Pour ce faire, une réunion du conseil d'administration doit avoir lieu (par téléphone ou autre) et une résolution à ce sujet doit être présentée et être adoptée à la majorité des administrateurs. Ces nouvelles règles, une fois adoptées, doivent être communiquées à tous les copropriétaires, tout comme doivent maintenant l'être les décisions du conseil d'administration. Ces règles demeureront en vigueur jusqu'à la prochaine assemblée des copropriétaires... ou la fin de cette situation exceptionnelle que nous traversons.

Si nous faisons tous un effort individuel, nous en sortirons gagnants collectivement!

QUELQUES CONSEILS DE BASE SUPPLÉMENTAIRES :

Hygiène :

- ne plus se serrer la main, éviter les bises. Utilisons d'autres façons de nous saluer
- nettoyer vos mains régulièrement, plusieurs fois par jour, notamment lorsque vous touchez à un objet touché par d'autres que vous (portes, poignées, chariots, boutons d'ascenseur)
- éviter de toucher votre visage, tousser et éternuer dans le pli de votre coude (creux du bras)
- désinfectez régulièrement les surfaces : poignées, tables, portes, boîtes postales, bureaux, rampes, tableau d'affichage, sonnette etc.
- aérez et ventilez les lieux en ouvrant les fenêtres et en ajustant l'air conditionné

Rencontres :

- utilisez le courriel, le téléphone ou la vidéoconférence ou tout autre moyen technologique au lieu des rencontres en personne
- si cela s'avère impossible, tenez la rencontre dans un espace ouvert et bien ventilé
- considérer reporter les réunions et les rassemblements et les déplacements d'affaires non essentiels

Isolement :

- n'utilisez pas les parties communes et/ou les équipements communs de la copropriété si vous vous sentez malade ou si vous ressentez des symptômes (fièvre, toux etc.)
- n'utilisez pas les parties communes et/ou les équipements communs de la copropriété si un membre de votre famille est malade ou ressent de tels symptômes
- respecter un isolement de 14 jours si vous revenez de voyage.

Si un copropriétaire ou un occupant présente des symptômes, veillez à préserver son anonymat mais communiquez immédiatement avec le gestionnaire ou le conseil d'administration afin qu'ils puissent prendre les mesures nécessaires.

Pour plus d'informations, nous vous référons aux différents communiqués disponibles sur les sites gouvernementaux.

À bientôt!