

Détecter une fuite d'eau, c'est bien. La gérer de façon optimale, c'est mieux !



Par Gilles Fréchette
Président, Sécurité AquaDéTECT inc.

Votre décision est prise : vous allez protéger votre immeuble en copropriété contre les dégâts d'eau en y installant des systèmes de détection et d'arrêt des fuites d'eau.

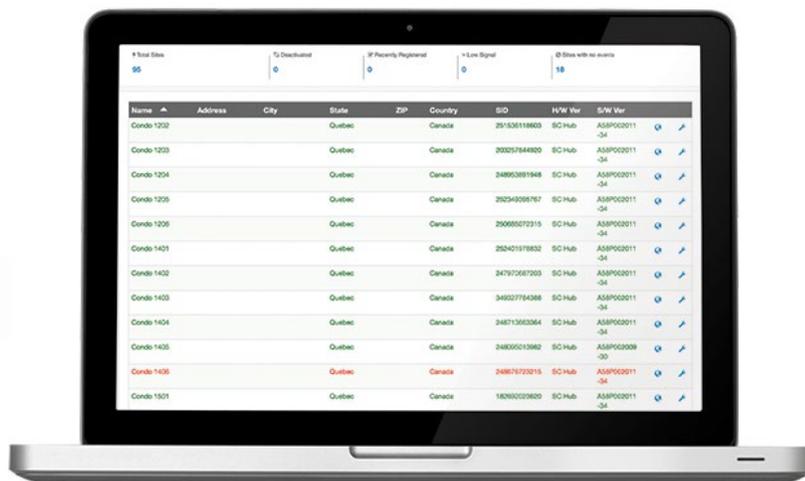
Vous devez maintenant vous assurer de vous procurer un système optimal, c'est-à-dire une installation qui vous permettra d'agir de façon proactive dès le signalement d'une fuite.

Si vous avez choisi un système qui ferme la valve d'entrée d'eau en cas d'alarme plutôt que de simplement signaler les fuites, vous avez déjà fait un grand pas dans la bonne direction. Mais vous pouvez faire encore mieux. Comment ? En optant pour un système doté d'outils de gestion performants.

Une fuite a été détectée... Et après ?

Une fuite a été détectée et stoppée. Ensuite ? Vous devez vous assurer qu'il y a une intervention rapide sur place après toute détection d'eau. Cette démarche permet non seulement d'évaluer les dommages et d'effectuer les réparations qui s'imposent, mais aussi de s'assurer qu'aucune autre fuite n'est en train de se préparer.

Une telle intervention est impossible si la fuite n'est pas signalée aux personnes qui sont en mesure d'intervenir. Dans la plupart des cas, il s'agira du copropriétaire, mais est-il toujours en mesure d'agir rapidement ? Dispose-t-il d'une application qui lui permettra de recevoir l'alerte sur son téléphone cellulaire lorsqu'il est absent ? Le cas échéant, l'a-t-il bien télé-



Un précieux outil de gestion : le portail qui donne accès à tous les systèmes de l'immeuble et permet de rapidement vérifier l'état de chaque système.

chargée ? Son téléphone intelligent est-il à sa portée ? Certains copropriétaires ne possèdent même pas un tel appareil. Il arrive aussi que le copropriétaire reçoive l'alerte pendant qu'il se trouve à l'extérieur du pays.

Voilà pourquoi il faut un système doté d'outils de gestion pouvant aviser, en toutes circonstances, les personnes qui ont la responsabilité d'assurer l'intégrité de l'immeuble et qui sont en tout temps aptes à intervenir rapidement. Si le copropriétaire n'est pas en mesure d'agir, les personnes désignées pourront le faire à sa place.

Par conséquent, il est important d'insister auprès de tous les copropriétaires pour que tous les systèmes de détection de fuites d'eau, sans exception, puissent transmettre l'ensemble des alarmes aux responsables de l'immeuble. C'est seulement dans ce cas que ceux-ci pourront intervenir rapidement et limiter les dégâts.

Certains copropriétaires peuvent s'opposer en soutenant que la transmission automatique des alarmes survenues dans leur domicile ne respecte pas leur droit à la vie privée. Le cas échéant, il sera important de leur expliquer que ce n'est pas le cas. Il faut alors en effet leur rappeler que, selon l'article 1073 du Code civil du Québec, « le syndicat de copropriété a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. »

Suivez les signalements de près

Les outils de gestion des alarmes qui permettent au syndicat de recevoir toutes les alarmes présentent l'avantage additionnel de préserver la qualité de l'immeuble.

Après avoir installé des systèmes dans plus de 2000 propriétés, notre équipe constate en effet que le nombre de fuites signalées une fois une installation terminée dépasse très souvent — et largement — le nombre de fuites constatées et signalées avant l'installation. Que faut-il en conclure ? Tout d'abord, que bon nombre de fuites passaient auparavant inaperçues. Mais aussi, que beaucoup n'étaient pas signalées au syndicat...



L'application pour téléphones intelligents et tablette permet de suivre les activités de tous les systèmes en temps réel.

Imaginons qu'un copropriétaire laisse couler son robinet d'évier pendant qu'il répond à un appel téléphonique qui s'éternise... Lorsqu'il constate que son évier a débordé, il éponge tout bonnement le dégât. Il ne se rend pas compte que le mal est probablement déjà fait. Une quantité d'eau est peut-être en effet restée sous le sous-plancher ou s'est infiltrée dans une fissure... Elle pourra poursuivre sournoisement

son chemin sur plusieurs étages en provoquant, à la longue, l'apparition de moisissures nuisibles à d'autres occupants.

Or, les dommages progressifs qui pourraient être constatés des semaines, voire des mois après la fuite initiale ne seront pas assurés. En effet, il ne s'agira pas d'un sinistre « soudain et accidentel », ce qui correspond aux deux critères appliqués par les assureurs dans leur évaluation de l'admissibilité d'une demande d'indemnisation.

Quand on installe un système doté d'outils de gestion au service du syndicat ou du gestionnaire de l'immeuble, ce genre de fuites ne peut plus passer inaperçu. Les responsables de l'immeuble en sont informés dès qu'elles surviennent. Ils peuvent alors réagir, évaluer l'étendue des dégâts et faire effectuer par le copropriétaire les réparations qui s'imposent ou les planifier à sa place, s'il est absent.

Les outils de gestion que nous proposons prennent plusieurs formes. Ils sont utilisables au moyen d'une application pour téléphones intelligents et tablettes, fournie sans frais.

De plus, notre entreprise livre à la fin de chaque chantier une tablette Samsung Galaxy capable de recevoir les quatre types de signaux transmis par les systèmes :

1. détection d'eau et fermeture de la valve ;
2. d'un danger de gel à 5 °C ;
3. perte de communication avec un détecteur qui aurait été transporté à l'extérieur du champ de protection du système ;
4. pile faible.

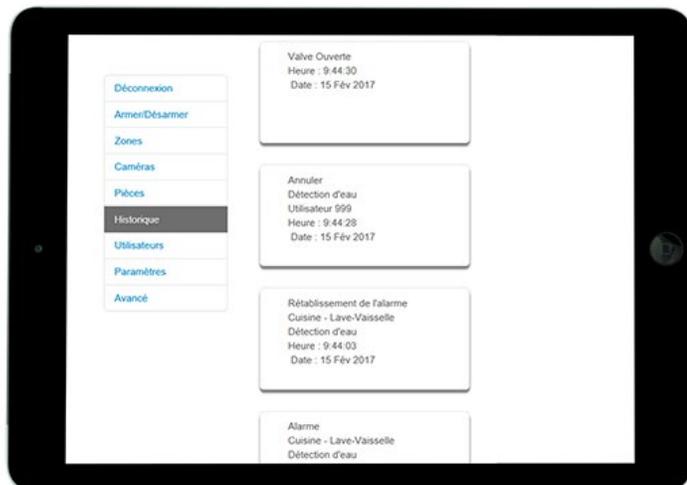
Un portail accessible de tout ordinateur montre l'ensemble des systèmes et permet de voir d'un coup d'œil l'état de chacun.

Autre atout de taille : une fonction permet de garder un historique des 1000 derniers événements liés à chaque système.

Une centrale de surveillance

De nombreux syndicats de copropriété gèrent eux-mêmes leur immeuble par l'entremise de copropriétaires bénévoles.

Comme ceux-ci consacrent déjà beaucoup de temps à la gestion au quotidien, la gestion des alertes générées par un système de prévention de dégâts d'eau représente une tâche additionnelle qui peut devenir ardue.



Y a-t-il eu détection? Le test journalier automatique s'est-il fait? L'historique de chaque système est accessible par l'entreprise de l'application mobile et du portail.

Dans certains cas, la société de gestion de l'immeuble préfère ne pas gérer directement la réception des alarmes et la communication nécessaire qui s'ensuit.

La solution par excellence est alors de recourir aux services d'une centrale de surveillance, qui traite les alarmes sur-le-champ jour et nuit, 7 jours par semaine. Une centrale efficace offrira les services suivants :

- réception de toutes les alarmes ;
- communication avec les copropriétaires et l'administration de l'immeuble ;
- production de rapports d'activité périodiques.

Ce service fait l'objet de frais mensuels, généralement appliqués à chaque logement.

Bref, il est important de choisir un système de détection de fuites d'eau qui a fait ses preuves. Il est tout aussi important de le doter d'outils de gestion qui décupleront son utilité et son efficacité. ○

Asphalte

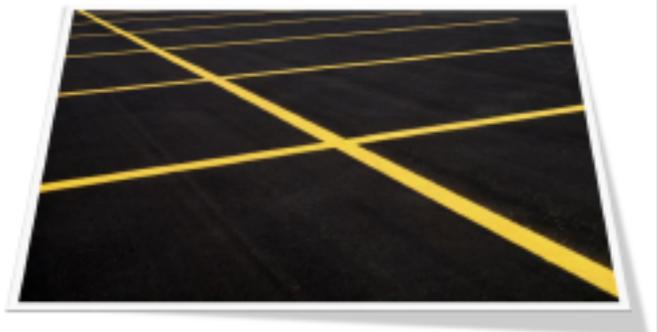
(installation et réparation)

Scellant

Pavage

Lignes de stationnement

Drain



514.881.2444

www.centre-villepaysagiste.com