

Prévention de dégâts d'eau : conseils pratiques à un syndicat de copropriété



Par Gilles Fréchette
Président, Sécurité AquaDétect inc.
Entrepreneur général RBO

De nombreuses questions se posent lorsqu'un syndicat de copropriété songe à installer des systèmes de prévention de dégâts d'eau dans son immeuble.

Le domaine de la prévention de dégâts d'eau étant relativement nouveau, il est normal que certains administrateurs connaissent mal les technologies accessibles, les différents systèmes offerts sur le marché et le processus de mise en place d'une installation de cette envergure.

Ces quelques conseils visent à répondre aux questions que se posent le plus fréquemment les membres du conseil d'administration d'un syndicat de copropriété qui envisage une telle démarche.

Faire accepter, mais comment ?

Au cours des derniers mois, nous avons assisté à une évolution du processus de prise de décision entourant ce type de projet. Dans certains cas, le syndicat de copropriété a adopté un règlement en vertu duquel tous les copropriétaires sont tenus d'installer un système avant une certaine date, le tout selon un processus démocratique grandement allégé comparativement aux anciennes façons de faire (majorité absolue, etc.). Cette mesure a généralement été prise en raison de l'urgence de passer à l'action.

À notre avis, il est judicieux qu'un syndicat de copropriété consulte préalablement un avocat spécialisé en gestion de copropriétés pour vérifier les conditions dans lesquelles une décision peut être prise plus rapidement qu'autrefois.



Que doit contenir le règlement ?

Pour que tout soit bien clair aux yeux de tous, il est préférable que la résolution ou le règlement en vertu duquel les copropriétaires sont tenus de faire installer un système de prévention de dégâts d'eau précise certains éléments clés qui optimiseront le succès du projet. Nous présentons ci-après quelques éléments à considérer. Certaines de ces conditions sont exigées par l'assureur.

- Toutes les copropriétés sans exception doivent être protégées par un système.
- Le même modèle de système doit être installé dans tous les condos.
- Tous les points d'eau sans exception (réfrigérateur, four à vapeur, machine à café et autres appareils dotés d'un apport en eau) de chaque condo doivent être protégés par un détecteur de fuite d'eau. Le fait de négliger un seul point d'eau serait l'équivalent de jouer à la roulette russe.
- Toutes les aires communes munies d'une toilette, d'un lavabo, d'un évier, d'un lave-vaisselle ou de tout autre appareil muni d'un apport en eau doivent être protégées par un détecteur de fuite d'eau.

- Tous les systèmes doivent être munis d'une valve motorisée qui coupe automatiquement l'alimentation en eau chaude et eau froide lorsqu'une fuite d'eau est détectée (si l'eau chaude provient de l'extérieur du condo, deux valves motorisées seront nécessaires par condo).
- Tous les systèmes doivent être installés par le même entrepreneur.
- Tous les systèmes doivent communiquer avec les outils de gestion fournis par l'entrepreneur qui installera les systèmes; ces outils seront gérés par le syndicat de copropriété.
- Il faudra respecter une date limite d'installation des systèmes.

Choix du système

Le système choisi devrait en être un qui a fait ses preuves dans un nombre important d'immeubles et durant une période significative. L'idéal est de demander des références à des syndicats de copropriété qui utilisent depuis 12 à 24 mois (ou plus) le système que vous considérez retenir.

Idéalement, les piles des détecteurs seront associées à une garantie écrite de leur durée de vie (p. ex. : minimum 10 ans). La nécessité de remplacer les piles des détecteurs de fuite d'eau chaque année représente en effet des coûts élevés, sans parler des dérangements. Il est important de tenir compte de ce coût d'entretien dans l'évaluation des systèmes offerts. Souvent, le moins cher n'est pas nécessairement le moins coûteux!

Le système doit prévoir une gestion centralisée par l'administration ou par l'entrepreneur. Certaines compagnies d'assurance insistent sur cette mesure.

Le système doit prévoir la possibilité que chaque copropriétaire reçoive les alertes et puisse en commander le fonctionnement à partir d'un téléphone cellulaire ou d'une tablette.

Le système devrait être homologué par l'Association de prévention de dégâts d'eau du Canada (voir prevcan.org). Certains assureurs de dommages l'exigent avant de consentir une réduction de prime ou de franchise.

Choix de l'entrepreneur

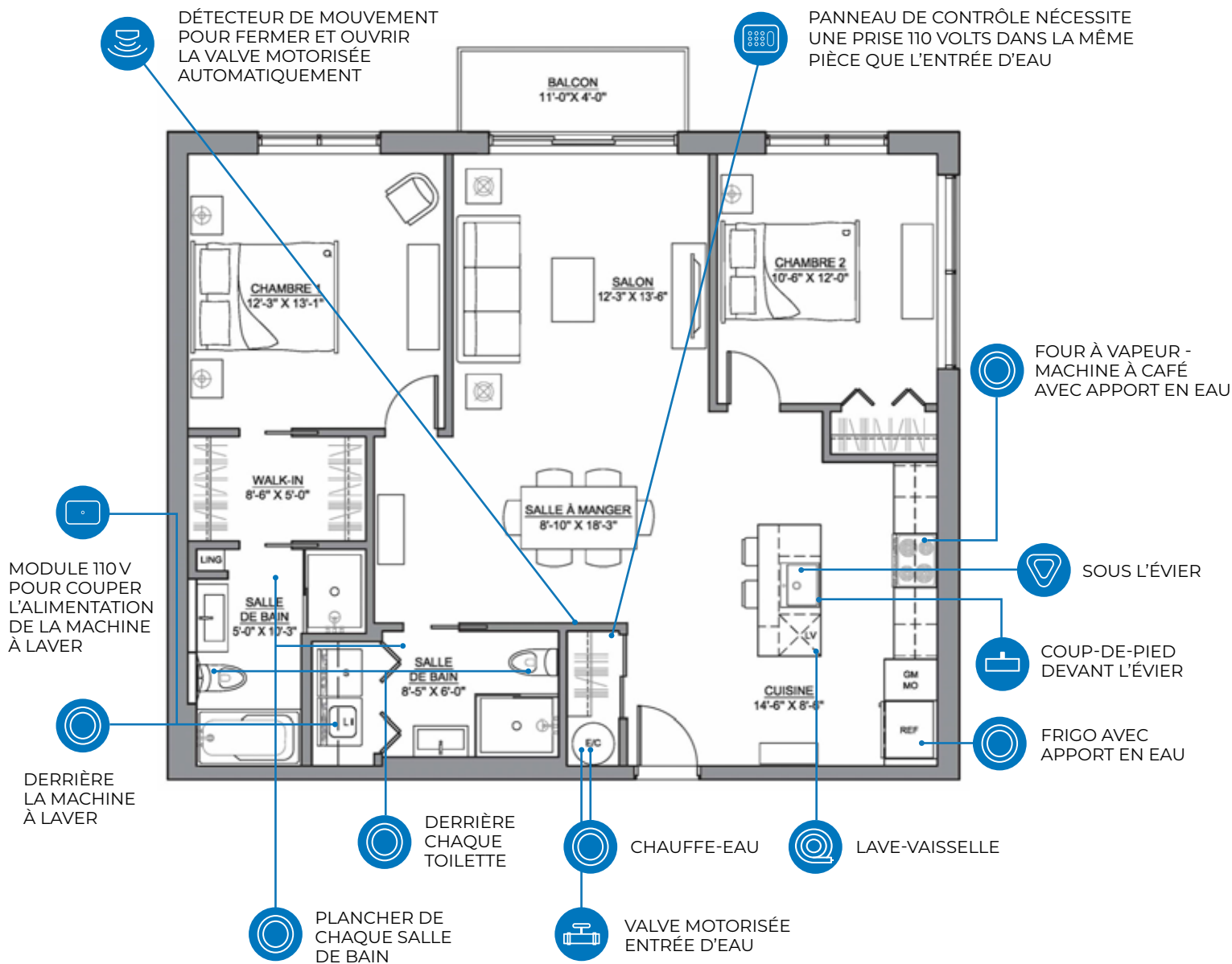
Tout comme le système lui-même, l'entrepreneur choisi devrait pouvoir faire état d'une expérience de la réalisation de plusieurs projets semblables au vôtre, et ce, sur une période suffisamment longue pour vous permettre d'obtenir des références fiables.

De préférence, l'entrepreneur sera détenteur d'une licence d'entrepreneur général de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ). Celle-ci lui permettra de consolider tous les aspects du projet en un seul mandat (fourniture et installation des systèmes, installation des valves motorisées par des plombiers certifiés et installation de prises 110 volts, au besoin). Le syndicat qui choisit un fournisseur non titulaire d'une licence d'entrepreneur général devra négocier et gérer trois contrats distincts pour faire faire le même travail. Pour savoir quel type de licence est détenu par chacun des soumissionnaires, consultez le site de la RBQ, au <https://www.rbq.gouv.qc.ca/services-en-ligne/licence/registre-des-detenteurs-de-licence.html>

De plus, l'installateur choisi devrait pouvoir démontrer qu'il détient une accréditation de l'Association de prévention de dégâts d'eau du Québec (voir prevdeq.org). Cette accréditation certifie que l'installateur est détenteur d'une licence en règle de la RBQ, qu'il détient une assurance responsabilité et qu'il adhère à des règlements et à un code de déontologie conçus pour protéger les usagers de systèmes de prévention de dégâts d'eau. Certains assureurs de dommages exigent cette adhésion à la PREVDEQ pour consentir une réduction de prime ou de franchise.

La firme choisie pour exécuter le projet devrait être en mesure d'offrir une assistance téléphonique jour et nuit qui donne accès en tout temps à des intervenants aptes à répondre à toute question que pourrait avoir un copropriétaire ayant besoin d'une assistance immédiate.

Les membres de conseil d'administration et les gestionnaires ont souvent une tâche assez lourde. En matière de gestion des systèmes de prévention de dégâts d'eau, leur intervention devrait se limiter à s'assurer que les lieux sont vérifiés sans tarder pour évaluer un bris et à faire réparer le tout dans les plus brefs délais – pas à répondre aux questions techniques des copropriétaires. Ils devraient pouvoir leur dire en



  DÉTECTEUR DE FUITE D'EAU SUR LE PLANCHER

  VALVE MOTORISÉE À L'ENTRÉE D'EAU



  DÉTECTEUR DE FUITE D'EAU SOUS L'ÉVIER DE CUISINE

  PANNEAU DE CONTRÔLE NÉCESSITE UNE PRISE 110 VOLTS DANS LA MÊME PIÈCE

  DÉTECTEUR DE FUITE D'EAU SUR LE COUP-DE-PIED POUR DÉTECTER UN DÉBOREMENT DE L'ÉVIER

  DÉTECTEUR DE MOUVEMENT POUR FERMER ET OUVRIR LA VALVE MOTORISÉE AUTOMATIQUÉMENT

  DÉTECTEUR CÂBLE SOUS LE LAVE-VAISSELLE

  MODULE 110 VOLTS POUR COUPER L'ALIMENTATION DE LA MACHINE À LAVER POUR ÉVITER QUE LE CONTENU SE DÉVERSE SUR LE PLANCHER

tout temps de communiquer avec le soutien technique de l'entrepreneur.

Pour alléger davantage la tâche des membres du conseil d'administration et des gestionnaires, l'entrepreneur devrait pouvoir offrir un service de centrale de surveillance qui recevra les signaux d'alarmes jour et nuit, communiquera avec le copropriétaire (ou son représentant) et un membre de l'administration et générera des rapports périodiques des événements.

Un entrepreneur spécialisé en conception et installation de systèmes de prévention de dégâts d'eau dans les immeubles en copropriété sera particulièrement bien outillé pour accompagner un syndicat de copropriété ou un gestionnaire dans tous les aspects de la planification et la réalisation d'un tel projet qui demande une expérience précise et un souci du détail.

Modes de transmission des alarmes

Si le syndicat choisit de permettre que la transmission des signaux d'alarme aux outils de gestion ou à la centrale de surveillance se fasse par les différents réseaux Wi-Fi des copropriétaires, l'entrepreneur doit être en mesure d'assurer la transition harmonieuse et sans heurt lorsqu'une modification quelconque touche un de ces réseaux (changement de mot de passe, routeur, nom de réseau, fournisseur, etc.). Les membres du syndicat de copropriété ou les gestionnaires ne devraient pas avoir à gérer ces situations.

Cette méthode de transmission des alarmes est de loin la plus économique : aucuns frais additionnels ne sont en effet engendrés au moment de l'installation, et elle n'implique pas de frais récurrents.

L'entrepreneur doit aussi pouvoir permettre la transmission des signaux d'alarme par réseau cellulaire dans le cas où certains copropriétaires n'auraient pas de réseau Wi-Fi ou si le syndicat de copropriété préfère ne pas utiliser ces réseaux.

Composition d'un système à protection maximale

Le schéma qui suit illustre les différentes composantes d'un système de prévention de dégâts d'eau, leur emplacement, ainsi que le nombre et le type de détecteurs de fuites d'eau choisis en vue d'assurer la meilleure protection possible.

Il est de première importance que tous les appareils pouvant causer un dégât d'eau soient protégés par un détecteur approprié.

Il ne suffit pas de placer un nombre minimum de détecteurs à certains endroits, pour ensuite négliger certains appareils jugés moins «à risque».

Un dégât majeur peut provenir de tout point d'alimentation en eau d'un condo. En négliger un seul peut entraîner des dégâts importants.

Un sondage du Bureau d'assurance du Canada (BAC) auprès de ses membres assureurs de dommages a révélé que plus de 95 % des indemnités versées aux propriétaires d'immeubles en copropriété sont liées à des dégâts d'eau.

Devant une telle statistique, nul besoin d'insister sur la nécessité de munir votre immeuble d'une protection maximale. La différence de coût entre une protection incomplète et une protection complète est minime.

Protection de la robinetterie des baignoires

En plus des endroits indiqués dans notre schéma, il est souhaitable de protéger l'espace sous la robinetterie des baignoires. En effet, les détecteurs placés sur le plancher d'une salle de bain pour prévenir un dégât d'eau provenant des toilettes ou d'un déversement de lavabo, baignoire ou douche ne permettent pas de détecter une fuite des robinets ou de la douchette de la baignoire avant qu'elle atteigne le plafond du condo d'en dessous.

Malheureusement, le bâtisseur prévoit rarement un accès à cet espace. Dans certains cas, il est possible de pratiquer une ouverture dans le mur d'une pièce adjacente à celui de la baignoire. Nous vous encourageons fortement à le faire si c'est possible, pour permettre l'installation d'un détecteur sous les robinets et la douchette, sources potentielles de dégâts d'eau.

Nous espérons que cet article vous aura permis d'en apprendre davantage sur les systèmes de prévention de dégâts d'eau. N'hésitez pas à communiquer avec l'auteur si vous avez encore des interrogations.