Votre système de prévention de dégâts d'eau : **5 questions** à vous poser avant de choisir

Par Gilles Fréchette
Président, Sécurité AquaDétect inc.
Entrepreneur général RBQ - Entrepreneur en plomberie CMMTQ

Selon un sondage du Bureau d'assurance du Canada mené auprès de ses membres, 95 % des indemnisations payées par les assureurs dans les immeubles en copropriété sont liées aux dommages causés par l'eau.

Les causes les plus courantes de dégâts d'eau détectées par nos systèmes dans les immeubles en copropriété sont :

- un bris de la tuyauterie d'alimentation ou de vidange de la lessiveuse, du lave-vaisselle ou du réfrigérateur ;
- une défaillance de la robinetterie ;
- l'erreur humaine ;
- la négligence.

D'autres types de dégâts d'eau peuvent se produire, notamment des infiltrations par les fenêtres. Ils se manifestent cependant moins souvent.

La bonne nouvelle, c'est que l'expérience acquise en procédant à l'installation de centaines de systèmes de détection et d'arrêt de fuites d'eau a permis à notre entreprise de constater qu'un tel système peut détecter et stopper les types de dégâts d'eau qui surviennent le plus fréquemment.

Voici cinq éléments essentiels à évaluer avant de faire votre choix.

1 Qui fabrique le matériel ?

Un système de qualité vous procurera plusieurs années de services. Assurez-vous de choisir une technologie qui a fait ses preuves dans un nombre suffisant d'installations et depuis suffisamment de temps pour avoir prouvé sa fiabilité. Sélectionnez de préférence un manufacturier dont le système a été accrédité par l'Association de prévention de dégâts d'eau du Canada (PREVCAN). Cette accréditation signifie qu'un laboratoire indépendant a confirmé que leurs systèmes rencontrent toutes les exigences énoncées dans un devis élaboré avec la participation des plus importants assureurs de dommages du Canada.

2 Est-ce une technologie fiable ?

Le fonctionnement d'un système de détection et de prévention de dégâts d'eau efficace fonctionne comme suit : un détecteur sans fil muni de points de contact métalliques sur sa surface inférieure est actionné dès qu'une flaque d'eau cause un court-circuit entre deux de ces points. Le détecteur transmet alors un signal qui ferme une valve électronique fixée au tuyau d'alimentation en eau de la copropriété. Le dégât est ainsi évité.

Ce qui est plus complexe, c'est de concevoir un système à la fois efficace (qui ferme l'alimentation en eau) et fiable (sans fausses alarmes).

Certaines technologies comme Wi-Fi, Bluetooth et Z-Wave ne sont pas suffisamment fiables pour assurer une transmission sans faille du signal entre le détecteur de fuite d'eau et la valve motorisée. Nous recommandons de privilégier une technologie misant sur un signal radio à basse fréquence qui traverse les murs de béton sans entrave et qui n'est pas sujet aux interférences du signal.

3 À qui confier l'installation ?

Il faut s'informer du nombre d'installations réalisées par les fournisseurs et de la date à laquelle les plus anciennes ont été faites. Demandez des recommandations de syndicats de copropriété qui ont fait appel à leurs services et communiquez avec eux.

Demandez une copie de la licence de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ). Les détenteurs d'une licence d'entrepreneur général ont l'avantage de vous offrir une solution clé en main qui inclura la fourniture et l'installation du système de prévention de dégâts d'eau, l'installation des valves par des plombiers certifiés et l'installation de prise 110 volts au besoin.

Si vous confiez votre projet à un entrepreneur détenant une licence de la RBQ qui n'est pas une licence d'entrepreneur général, vous devrez donner trois contrats distincts pour accomplir le même travail.

4 Pourquoi jouer à la roulette russe ?

Les lieux qui doivent nécessairement être protégés pour offrir une protection optimale sont :

- l'espace sous l'évier de cuisine pour détecter une fuite provenant de la robinetterie ou de la tuyauterie;
- le plancher devant l'évier de cuisine pour détecter un débordement d'évier ;
- sous le lave-vaisselle;
- derrière la lessiveuse;
- sous le réfrigérateur (s'il est muni d'un apport en eau) ;
- sous un four à vapeur (s'il est muni d'un apport en eau) ;
- sous une machine à café (si elle est munie d'un apport en eau) ;
- au chauffe-eau ;
- derrière chaque toilette;
- sur le plancher près de la porte de chaque toilette pour détecter un débordement de lavabo, de bain ou de douche.

Il peut s'avérer désastreux de négliger un seul de ces appareils pour des raisons d'économie. Il est en effet difficile, voire impossible de détecter « à l'œil », par exemple, un tuyau de frigo qui se mettrait à fuir. Celui-ci peut donc couler longtemps sans que l'on s'en aperçoive.

5 À quelle fréquence faudra-t-il changer les piles ?

Selon le système choisi, la durée de vie des piles des détecteurs peut varier de 1 an à plus de 10 ans. L'installation dans un immeuble en copropriété peut nécessiter la mise en place de centaines, voire des milliers de détecteurs.

Le remplacement de ces piles nécessite une organisation complexe et des coûts. Voilà pourquoi il est important de choisir un système qui fonctionne avec des piles longue durée. Les administrateurs et gestionnaires d'immeubles en copropriété sont nombreux à faire effectuer ce changement par une firme spécialisée.

Bref, lorsqu'il s'agit de choisir un système de prévention et d'arrêt de fuites d'eau, vos mots clés sont « système accrédité PREVCAN», « technologie éprouvée », « installateur d'expérience et accrédité PREVCAN», « protection complète » et « piles de longue durée ».

Bonne analyse !

Droit municipal, représentation des élus municipaux et directeurs généraux, fiscalité, expropriation, litiges, actions collectives, droit du travail et de la construction.

Une équipe de professionnels du droit à votre service.

Visitez-nous à municonseil.com et commençons dès maintenant le travail avec vous.

514 954 0440 (111) | mph@municonseil.com