

L'identification des risques de dégât d'eau

Depuis quelques années on note un nombre impressionnant de réclamations d'assurance au niveau du secteur de la copropriété au Québec. La principale cause est les dégâts d'eau.

Bien que certains assureurs se retirent du marché de l'assurance de l'immeuble de copropriété, le marché des particuliers propriétaires de condominium ne semble pas encore trop affecté. Pour le syndicat la situation est telle qu'il est maintenant commun d'avoir une franchise de 25 000 \$ ou 50 000 \$ pour une couverture de dégât d'eau, et que certains doivent maintenant faire face à une situation très précaire et inconfortable à savoir, aucune couverture pour un tel risque. Vous devez tout faire pour ne jamais vous trouver dans une telle situation.

Au niveau financier, les administrateurs doivent maintenant s'attarder à mettre en place une stratégie et un plan d'action afin de s'assurer d'avoir les fonds nécessaires au moment opportun et des outils afin de pouvoir récupérer la franchise.

Au niveau de l'immeuble, la prévention et le carnet d'entretien prennent maintenant tout leur sens.

Voici donc une liste préliminaire des risques potentiels que tout programme de prévention ou carnet d'entretien devrait prendre en considération : l'identification des risques au niveau des équipements et accessoires de plomberie à l'intérieur des parties privatives.



Tuyau galvanisé rouillé

1. L'alimentation en eau potable

Les principaux réseaux d'alimentation en eau potable que nous retrouvons à l'intérieur des immeubles sont en acier galvanisé, en cuivre ou en PEX (plastique). Dans des immeubles d'un âge certain, il est possible de retrouver une combinaison de tuyaux galvanisés et de cuivre. Si votre réseau en acier galvaniser est de plus de 50 ans, il est souhaitable d'envisager un changement pour le cuivre ou le PEX. Un vieux système galvanisé peut être obturé à plus de la moitié de son diamètre à cause de la rouille pouvant causer de sérieux problèmes de pression et de qualité de l'eau.

Bien que la durée de vie d'un réseau en cuivre soit très



Tuyau PEX

élevée, les réseaux de tuyau en PEX sont de plus en plus populaires dans les nouvelles constructions pour des raisons économiques et de facilité d'installation. Malheureusement le tuyau en PEX est plus facile à percer avec une vis ou un clou par le copropriétaire bricoleur. Il ne suffit que d'un tout petit trou pour causer de très gros dommages.

L'inspection du réseau complet de votre immeuble est pour ainsi dire très difficile si vous n'avez pas de trappes d'accès. L'utilisation d'équipement électronique ou de caméra peut être nécessaire.



Tuyau flexible

La jonction entre le réseau de tuyau rigide et vos appareils, est normalement assurée par une valve d'arrêt et d'un tuyau flexible. Il est préférable que ce dernier soit revêtu d'une armature métallique, car il est plus résistant que le tuyau de caoutchouc ou plastique.

Tout assureur appréciera que votre programme de prévention prévoie le remplacement aux 5 ans des tuyaux flexibles des laveuses à linge, lave-vaisselle et de lavabo de salle de bain et de cuisine par des équipements répondant aux normes canadiennes de CSA et qu'un registre soit maintenu à jour. De plus, vos règlements d'immeuble devraient prévoir que ce remplacement soit effectué par un professionnel qualifié afin de s'assurer d'une conformité des travaux et de protéger vos copropriétaires en cas de poursuite suite à un sinistre.

2. Les chauffe-eau

Qui n'a pas entendu parler de quelqu'un dont son chauffe-eau a fait défaut ? Qui n'a pas entendu quelqu'un demander pourquoi changer son appareil s'il ne coule pas ? Avez-vous déjà vu les dommages que 60 gallons d'eau peuvent causer ?



Dans le terme «programme de prévention» il y a le mot prévention qui signifie un ensemble de mesures destinées à prévenir certains risques. Vous devez faire en sorte que votre déclaration de copropriété ait une clause obligeant le remplacement des chauffe-eau aux 10 ans et le maintien d'un registre.

Afin d'économiser davantage d'énergie, il est avantageux d'isoler l'appareil avec une enveloppe et d'isoler les tuyaux d'alimentation d'eau chaude. Pour les immeubles multi logements, il est maintenant obligatoire d'installer sous les chauffe-eaux un bac de récupération.

3. Le système de drain et d'évacuation des eaux usées

Ici encore, en fonction de l'âge et du type de construction de votre immeuble, les matériaux utilisés pour le drainage des eaux usées et pluviales peuvent varier. Il est fréquent que les parties visibles sous les lavabos soient en ABS et nécessitent peu d'entretien.

En présence de fonte, il est préférable de la faire inspecter par un professionnel qualifié, car elle a une durée de vie d'environ 50 ans. Si elle n'est pas trop avancée en âge et qu'elle n'est pas craquée, percée ni pourrie, votre inspecteur vous recommandera sûrement de la garder. On retrouve souvent la fonte pour l'égout vertical, car elle a des propriétés d'insonorisation. Dans le cas d'un drain en fonte se trouvant sous le plancher du sous-sol il est préférable d'en faire vérifier la condition à l'aide d'une caméra.

La fréquence du nettoyage de votre égout vertical est fonction des habitudes alimentaires des copropriétaires. Des déversements de graisse et d'huile et l'utilisation de broyeur à déchet pourront nécessiter un nettoyage plus ou moins fréquent. Cet équipement est normalement considéré comme partie commune et l'entretien doit être assuré par le syndicat.

Des clapets anti retour devraient protéger toutes les unités contre un éventuel refoulement. Même au 7^e étage vous pouvez être victime d'un refoulement causé par un tuyau bloqué.

4. Les valves

Votre inspection doit prévoir la vérification de la valve d'entrée d'eau principale de l'immeuble et de chaque unité d'habitation. Pourquoi ne pas en profiter pour laisser une note aux copropriétaires de l'endroit où elle se trouve, car la plupart du temps ils l'ignorent.

Ensuite votre attention devrait être portée à la valve au-dessus du chauffe-eau et sous la toilette. Si elles sont absentes, elles doivent être installées, car ces 2 valves sont obligatoires. Toute la ligne d'alimentation en eau de la salle de bain devrait être protégée par une valve thermostatique afin d'éviter les brûlures.

Nous retrouvons maintenant sur le marché différents équipements électroniques et sondes pouvant être installés à des endroits stratégiques de votre unité afin de vous avertir en cas de fuite. Certains sont également munis de valves d'arrêt automatique coupant l'alimentation d'eau de votre unité.

La tenue d'un registre d'inspection et de remplacement combiné à une visite annuelle de tous ces équipements par une entreprise qualifiée sont des éléments qui sauront mettre en confiance votre assureur et avoir un impact positif sur vos primes et l'assurabilité de votre immeuble. Peu dispendieuses, ces inspections peuvent être effectuées en même que l'inspection annuelle de votre système incendie.

Marc Boyer

Groupe MB