

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



Par Gilles Fréchette
Président Sécurité AquaDéTECT inc.

Selon un sondage du Bureau d'assurance du Canada (BAC) mené auprès de ses membres, 95 % des demandes d'indemnisation envoyées aux assureurs par les syndicats de copropriété sont liées aux dommages causés par l'eau.

La source de ces dommages peut varier. 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 dans des immeubles en copropriété 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.

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 (évier, lavabo ou bain);
- l'erreur humaine (p. ex. : robinet qui fuit dans un évier avec bouchon en place);
- la négligence (mauvais entretien de climatiseur, d'humidificateur, de robinet, etc.).

Bien sûr, d'autres types de dégâts d'eau peuvent aussi se produire, notamment des infiltrations par les fenêtres, les portes ou le toit. Ceux-ci peuvent certes être désastreux, mais heureusement ils se manifestent beaucoup moins souvent dans les immeubles en copropriété.

Si vous faites partie d'un syndicat de copropriété, prenez soin de tenir compte de critères importants qui détermineront la satisfaction à long terme obtenue de votre système de détection et de prévention des dégâts d'eau.

Voici cinq éléments essentiels à évaluer avec diligence avant de conclure une entente avec un fournisseur.

1. Qui fabrique le matériel ?

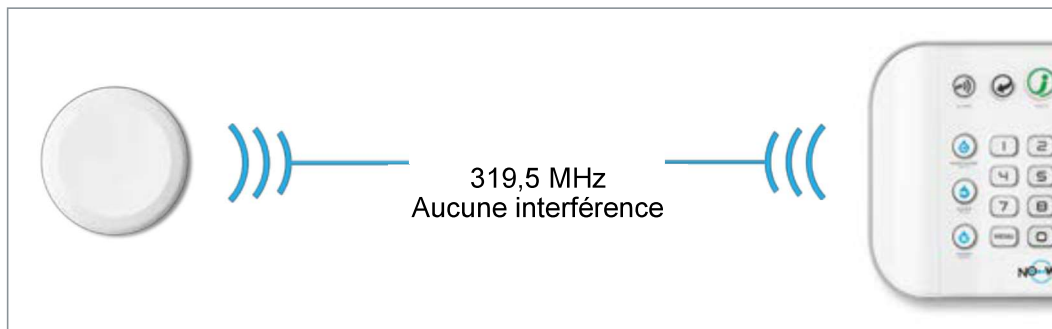
La présence sur le marché du Québec de divers produits varie de quelques mois à plus d'une décennie. Or, un système de qualité vous procurera de 15 à 20 années de bons services, voire plus. Assurez-vous de choisir une technologie qui a fait ses preuves dans un nombre suffisant d'installations et depuis suffisamment de temps pour avoir prouvé son efficacité et sa fiabilité. Sélectionnez de préférence un fabricant membre de l'Association de prévention de dégâts d'eau du Québec (PREVDEQ), qui s'est engagé à respecter des pratiques commerciales exemplaires et à obtenir toutes les homologations requises (CSA, FCC, ULC, etc.).

2. Est-ce une technologie fiable ?

Le fonctionnement d'un système de détection et de prévention de dégâts d'eau efficace est relativement simple : 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 efficace (qui ferme l'alimentation en eau dès qu'une fuite est détectée) et fiable (sans fausses alarmes).

Certaines technologies courantes comme Wi-Fi, Bluetooth et Z-Wave (technologie de la domotique) ne sont pas suffisamment fiables pour assurer une transmission sans faille du signal.



Nous recommandons de privilégier une technologie misant sur un signal radio à basse fréquence. Ce type de signal n'est pas perturbé par les interférences pouvant provenir de plusieurs sources.

3. À qui confier l'installation ?

Sur ce plan aussi, il faut s'informer du nombre d'installations réalisées et de la date à laquelle les plus anciennes ont été faites. Demandez des recommandations de syndicats de copropriété qui ont fait appel aux services de chacun des installateurs que vous considérez et communiquez avec eux pour connaître leur taux de satisfaction.

Insistez pour obtenir une copie de la licence de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) et de l'assurance responsabilité (5 millions de dollars ou plus est recommandé) de chacun des soumissionnaires. L'entreprise qui soumet à un syndicat de copropriété une proposition prévoyant la fourniture et l'installation d'un système de prévention de dégâts doit absolument détenir une licence de la RBQ. Sinon, elle enfreint la loi sur le bâtiment du Québec et est passible d'une amende pouvant varier de 30 000 \$ à 160 000 \$. Vous pouvez subir des pertes et des retards considérables si un chantier amorcé par un entrepreneur sans licence est interrompu par l'intervention de la RBQ.

Choisissez un installateur qui est membre de l'Association de prévention de dégâts d'eau du Québec (PREVDEQ). Pour être membre installateur de la PREVDEQ, l'entrepreneur doit détenir une licence de la RBQ ainsi qu'une assurance responsabilité, en plus de se conformer à un code de déontologie et de bonnes pratiques commerciales (voir prevdeq.org).

4. Pourquoi jouer à la roulette russe ?

Une solution efficace comportera un nombre de détecteurs suffisants, installés aux bons endroits. Les lieux qui doivent

nécessairement être protégés pour offrir une protection optimale sont :

- la section sous l'évier, pour capter toute fuite provenant de la robinetterie ou de la tuyauterie ;
- le devant de l'évier, pour capter un déversement de ce dernier ;
- l'arrière du lave-vaisselle ;
- le chauffe-eau ;
- l'arrière de la machine à laver ;
- l'arrière du réfrigérateur, s'il est muni d'un apport en eau ;
- la tuyauterie de l'entrée d'eau ;
- derrière chaque toilette ;
- sous chaque lavabo.

Il peut s'avérer désastreux de négliger un seul de ces appareils pour des raisons d'économie. Il est parfois difficile, voire impossible, de détecter « à l'œil » un tuyau de frigo qui se mettrait à fuir. Celui-ci peut donc couler longtemps sans que l'on s'en aperçoive, pouvant occasionner ainsi des milliers de dollars de dommages. Les copropriétaires qui subiront un dégât d'eau important causé par un appareil non protégé oublieront rapidement que vous leur avez fait économiser quelques centaines de dollars en éliminant un certain nombre de détecteurs. Ils se souviendront cependant que vous leur avez recommandé un système qui n'a pas empêché le pire d'arriver.

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 plus de 500 détecteurs. Imaginez la tâche que représente le remplacement des piles de tous ces détecteurs chaque année!

Il est possible de faire remplacer les piles par les copropriétaires. Cependant, les administrateurs et gestionnaires d'immeubles en copropriété sont nombreux à préférer planifier un changement généralisé, effectué par une firme spécialisée. Cela protège tous les occupants des erreurs humaines et de la négligence qui pourraient entraver le bon fonctionnement des systèmes.

Un tel remplacement de piles nécessite une organisation complexe et entraîne divers dérangements. Mais ce n'est pas tout : il implique des coûts. Voilà pourquoi il est important

de choisir un système qui fonctionne avec des piles longue durée. Or, ce n'est pas toujours le cas. Le tableau suivant vous donnera un aperçu des coûts en cause.

Relativement à la durée de vie des piles utilisées, ne vous contentez pas d'une simple déclaration de votre fournisseur potentiel. Exigez une garantie écrite précisant leur durée minimum. Le fabricant doit être disposé à remplacer les piles gratuitement si celles-ci rendent l'âme avant la fin de la garantie.

Durée des piles	Nombre de détecteurs	Prix de la pile	Coût du remplacement par une firme spécialisée	Coût de chaque remplacement	Coût total par remplacement	Coût total après 10 ans
1 an	500	2,09 \$	7 \$	9,09 \$	4 545 \$	45 450 \$
2 ans	500	2,09 \$	7 \$	9,09 \$	4 545 \$	22 725 \$
10 ans	500	2,09 \$	7 \$	9,09 \$	4 545 \$	4 545 \$

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

Nous espérons que ces quelques balises vous aideront à étudier et comparer les propositions des différents fournisseurs potentiels. Bonne analyse! ○



Votre univers mon peintre

À tous les jours, le respect que nous portons à la ponctualité, aux délais et aux soumissions fait en sorte que nous livrons un service agréable et sans surprise. À tous les jours, de plus en plus de gestionnaires de condos se fient à mon peintre.

monpeintre.ca
colore mon univers

514-705-1245

parties communes intérieures • balcons extérieurs • garage epoxy