



GESTION D'UN DÉGÂT D'EAU

Il faut être prêt et réagir promptement, car un dégât d'eau peut survenir à toute heure de la journée.

Quelques étapes préventives qu'il vous faut respecter

- Adopter un ou des règlements d'immeuble visant à limiter les facteurs de risques (changement des chauffe-eaux périodiquement, encadrement des locations, etc.);
- Adopter un plan d'entretien et de remplacement des chauffe-eaux;
- Faire l'inspection du système de sécurité incendie (gicleurs);
- Faire un examen et un entretien régulier des systèmes d'alimentation et d'évacuation d'eau;
- Faire la vérification et la réparation des infrastructures (étanchéité de la toiture et des terrasses);
- Faire la vérification de l'étanchéité des fenêtres;
- Faire l'entretien des installations d'arrivée d'eau (y compris les robinets d'arrêt);
- Surveillez les joints autour des installations sanitaires;
- Protéger les tuyaux à proximité de l'air extérieur;
- Vérifier le fonctionnement des clapets anti-refoulement et les remplacer au besoin;
- Aviser les occupants qu'ils doivent fermer toutes leurs fenêtres lorsqu'ils quittent leur domicile;
- Mettre en place des dispositifs techniques visant à limiter les conséquences des sinistres (détecteur de fuite d'eau);
- Faire la vérification de tous les tuyaux et boyaux d'alimentation et d'évacuation d'eau de façon régulière.

Quelques étapes à suivre afin d'être préparé

- Identifier et convenir d'une entente de service avec plus d'une entreprise de plomberie et les noter dans un registre des fournisseurs de services;
- Identifier et convenir d'une entente de service avec plus d'une entreprise de nettoyage après sinistre et les noter dans un registre des fournisseurs de services;
- Obtenir un double des clefs et des codes de sécurité pour ouvrir la porte d'entrée d'une partie privative de logement en cas d'urgences ou d'absence de l'occupant;
- Tenir à jour un registre des améliorations apportées aux parties communes et aux parties communes à usage restreint;
- Tenir à jour un registre des certificats d'assurance des copropriétaires;
- Établir un fonds d'autoassurance et s'assurer de sa suffisance;
- Conserver un exemplaire de l'unité de référence (description des parties privatives) dans un endroit sécuritaire et à l'abri des sinistres;
- Rappeler périodiquement aux copropriétaires d'aviser immédiatement les administrateurs de la survenance d'un dégât d'eau et de fermer l'entrée d'eau en cas de fuite provenant de leur partie privative de logement.

Les étapes à suivre à la suite d'un dégât d'eau

- Rendez-vous sur le lieu du dégât et fermez l'entrée d'eau.
- Contactez un plombier et ne faites aucune réparation permanente sans l'accord de votre assureur.
- Ayez une idée précise de l'ampleur du sinistre.
- Localiser la source de la fuite d'eau
 - Si l'origine du sinistre relève d'un vice de conception ou de construction ou du défaut d'entretien des parties communes, il appartiendra au syndicat d'assumer la

responsabilité des dommages. Cependant, si le sinistre est le résultat d'une faute d'un occupant, le syndicat pourrait réclamer une indemnisation auprès de cet occupant pour la franchise prévue à la police d'assurance.

- N'effacez pas les traces du sinistre avant la visite de votre assureur. Si possible, documentez le sinistre au moyen de photos ou de vidéos;
- Déclarer le sinistre à votre assureur le plus tôt possible, en respectant les délais et les exigences prévus au contrat d'assurance (sauf si un séchage est requis). Dans un tel cas, il est préférable de communiquer par téléphone avec votre assureur;
 - Votre assureur a 60 jours à la suite de la déclaration du sinistre ou de la réception des documents qu'il aura pu vous demander pour vous indemniser (art. 2473 C.c.Q.).
- Suivant l'ampleur des dommages, retenir les services d'une entreprise de nettoyage pour nettoyer les lieux;
 - Il faut assécher les lieux au maximum 48h après le sinistre.
 - Vous pouvez consulter le Bottin et le site web du RGCQ pour obtenir une liste de fournisseurs
- Conserver toutes les preuves et coordonnées des témoins.
- Par suite du séchage des lieux physiques, remplacer les matières encore mouillées ou humides, tels les matelas;
- Toutes les personnes affectées doivent être avisées du sinistre et du déroulement des travaux.
- Toutes les personnes affectées par le sinistre doivent en aviser leur assureur immédiatement.
 - Le conseil d'administration ou le gestionnaire est responsable des parties communes. Il ne peut intervenir sur des parties privatives que s'il est mandaté par le copropriétaire sinistré pour le faire.
 - Il appartient au syndicat d'assurer tant les parties communes que privatives de l'immeuble, exception faite des améliorations apportées aux parties privatives.
- Faire des appels d'offres pour les travaux de réparation des parties communes (les réparations des améliorations aux parties privatives seront prises en charge par l'assureur du copropriétaire ou du locataire).
 - Le syndicat doit soumettre les devis à l'assureur.

- Une fois les réparations terminées, l'entrepreneur pourra demander que son client (le syndicat ou l'occupant) signe une quittance qui dit que ses travaux sont à la satisfaction du client. Cette quittance n'est pas obligatoire.
 - Avant de signer, il est important de vérifier que les murs et les installations sont conformes en matière d'isolation et d'insonorisation.

Pour aller plus loin

Vous pouvez consulter ces capsules sur le site de notre partenaire Condolegal :

- Que faire lors d'un sinistre?
- Dégâts d'eau
- Que faire lors d'un dégât d'eau?



Le RGCQ remercie Me Yves Papineau, Ad. E. et Me Philippe Gagnon-Marin pour la révision de ce document.

Le RGCQ ne se porte pas garant et ne saurait être responsable d'un quelconque litige, différend ou d'une quelconque mésentente pouvant survenir quant à l'interprétation et/ou l'application de ce document.

Mise à jour : juillet 2023