

**RGCCQ**

**REGROUPEMENT  
DES GESTIONNAIRES  
ET COPROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC**

**Les détecteurs de fuites d'eau et les systèmes de coupure d'eau  
automatique en copropriété**



**CONDO**

La puissance du savoir



Selon le [Bureau de l'assurance du Canada](#), pour tout type d'habitation confondu au Québec, les dégâts d'eau sont la première cause de réclamation en assurance habitation.<sup>1</sup> Plusieurs assureurs exigent que leurs clients en copropriété soient munis d'un système de détecteur de fuite d'eau avec coupure d'eau automatique. Ces systèmes permettent de détecter une quantité anormale d'eau et assurent une coupure au besoin. Ainsi, l'ampleur des dégâts d'eau résultant d'un usage domestique est limitée.

Ces systèmes fonctionnent à l'aide de capteurs qui sont installés aux endroits qui sont fréquemment la source de problèmes. Donc, il faut installer des capteurs près des électroménagers tels que les laveuses et lave-vaisselles ainsi que près des chauffe-eau, toilette et éviers. Le système pourra couper l'alimentation en eau du logement si un capteur détecte une anomalie.

### **Les motifs pour installer un système de détecteur de fuite d'eau**

Il faut d'abord évaluer s'il y a une perte ou diminution de la couverture d'assurance si la copropriété n'est pas munie d'un système de détecteur de fuite d'eau.

Si ce n'est pas le cas, la meilleure approche serait de voter une modification à l'acte constitutif dans le but de créer une nouvelle partie commune à usage restreint.

Ainsi, l'implantation des détecteurs de fuite d'eau et les inspections subséquentes seront confiées au Syndicat. Selon [l'article 1097 du Code civil du Québec \(CcQ\)](#), il faudra une majorité représentant les trois quarts des voix des copropriétaires, présents ou représentés, en faveur de cette modification pour que l'ajout ait lieu.

---

<sup>1</sup> Info assurance (2022)

Par contre, si l'installation du système est requise par l'assureur afin de maintenir soit la couverture ou la police d'assurance, dans ce cas, [l'article 1039 du Code civil du Québec \(CcQ\)](#) s'applique :

*« La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun. **Elle doit notamment veiller à ce que les travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien de l'immeuble soient effectués** ».*<sup>2</sup>

Le syndicat doit donc procéder à l'installation d'un système de détecteur de fuites d'eau avec coupure d'eau automatique, dans l'ensemble de l'immeuble, incluant les parties privatives. Dans le cas où le syndicat risque de perdre sa couverture ou sa police d'assurance, l'ajout d'un règlement d'immeuble ou une modification à l'acte de copropriété n'est pas requis.<sup>3</sup>

### **Travaux du syndicat dans les parties privatives**

Il est du devoir du syndicat d'assurer la conservation de l'immeuble. Donc, les travaux réalisés par le syndicat devront être exécutés dans l'ensemble des parties privatives. Ceci se justifie par le fait que la copropriété (et non pas la majorité des unités) doit être munie des dispositifs de détecteurs de fuites d'eau.

[L'article 1066 du CcQ](#) indique :

---

<sup>2</sup> Code civil du Québec 1991, c. 64, a. 1039; 2019, c. 28, a. 29.

<sup>3</sup> Gagnon, C (2020). *La copropriété divisée (5<sup>e</sup> édition)*. Éditions Yvon Blais.

**« Aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou des travaux urgents ».**<sup>4</sup>

## **Répartition de la charge monétaire**

Pour ce qui est de la répartition de la charge monétaire, il faut d'abord considérer le scénario dans laquelle la copropriété se situe. S'il s'agit d'un syndicat qui fait l'ajout d'une partie commune à usage restreint à son acte constitutif, alors les coûts seront répartis selon les modalités prévues dans la déclaration de copropriété.

S'il s'agit d'un syndicat qui détient une obligation de la part de son assureur, alors la facture sera répartie selon les quotes-parts (valeur relative des fractions).<sup>5</sup>

## **Choix du fournisseur**

Dans tout projet, il est important de considérer le choix du fournisseur et du matériel installé. Il est aussi préférable d'obtenir plus d'une soumission et d'étudier différentes options.

Il est également important de valider la couverture d'assurance responsabilité civile du soumissionnaire. Si vous y voyez un avantage, renseignez-vous également sur la possibilité pour le syndicat de financer ces travaux. Certains fournisseurs peuvent offrir ce service.

Pour ce qui est du matériel, certaines technologies utilisent un système Wifi ou Bluetooth, d'autres utilisent des ondes radio et d'autres émettent simplement

---

<sup>4</sup> Code civil du Québec, 1991, c. 64, a. 1066; 2019, c. 28, a. 34.

<sup>5</sup> Condolégal.com. (2022) Système de détection de fuites d'eau.

<https://fr.condolegal.com/gestion/fiches-pratiques/sousfiches/3081-systeme-detection-fuites-eau>

un signal sonore. C'est pourquoi il faut faire attention, car les systèmes ne seront pas tous munis d'une fonctionnalité de coupure d'eau. Or, vous devez vous assurer que la technologie que vous aurez choisie répondra aux exigences de votre assureur. Si ce dernier souhaite un dispositif qui coupe l'eau, alors un appareil qui émet un signal sonore sans coupure ne sera pas suffisant.

Il faut également considérer la fiabilité des appareils (la durée de vie des capteurs et des batteries), la facilité de remplacement (disponibilité des capteurs sur le marché et du matériel d'entretien, le service après-vente), ainsi que la qualité du produit (sa capacité à accomplir sa fonction primaire). Cette recherche préliminaire sur les produits vous génèra des économies à long terme.

Pour ce qui est de l'emplacement de ces dispositifs, il faut un capteur par source d'approvisionnement en eau. Les sources peuvent être : les éviers, les lave-vaisselles, l'entrée d'eau vers l'appartement, le chauffe-eau, la toilette, la laveuse et même l'alimentation en eau du frigo! Ce dernier est d'autant plus important, car le dégât d'eau est moins visible que celui des autres appareils électroménagers.

### **Attention**

N'oubliez pas qu'une entreprise qui installe une valve d'arrêt doit obligatoirement avoir une licence auprès de la RBQ.

### **La clé du succès c'est la prévention**

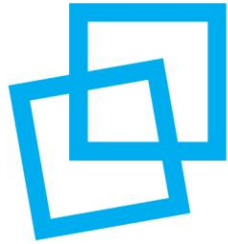
N'oubliez pas qu'il peut y avoir des dégâts d'eau dans les parties communes. La toiture, la façade, une fenêtre ou un climatiseur peuvent être la source d'un dégât d'eau. Il faut donc combiner les détecteurs de fuites d'eau, les systèmes de coupure d'eau automatique, l'entretien et les inspections du bâtiment afin d'assurer une protection efficace.

Pour ceci, les inspections en matière de sécurité incendie (gicleurs), ainsi que les carnets d'entretiens vous seront d'une grande utilité. Une inspection visuelle annuelle peut aussi déceler des fissures, de l'équipement défaillant ou des problèmes de calfeutrage qui ne devront pas être négligés.

Il est certain qu'un syndicat muni d'une stratégie combinée qui fait à la fois les entretiens, les inspections et qui ajoute des détecteurs de fuites d'eau dans les parties privatives sera récompensé pour ces efforts.

À jour en date du : vendredi, 29 juillet 2022





**RGCCQ**

**REGROUPEMENT  
DES GESTIONNAIRES  
ET COPROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC**

**Water leak detectors and automatic water shut off valves in co-  
ownerships**



**CONDO**

La puissance du savoir



According to the [Insurance Bureau of Canada](#), water damage is the leading cause of home insurance claims. It follows that insurers increasingly require their clients in co-ownerships to gear up with water leak detectors and automatic water shut off valves. These systems detect abnormal amounts of water and ensure the unit's water supply shuts off, when necessary, thus limiting the extent of water damages resulting from domestic use.<sup>1</sup>

Water leak detectors and automatic water shut off valves operate using sensors installed in places that are frequently the source of problems. These include household appliances such as washers and dishwashers, water heaters, toilets, and sinks. The system will shut off the unit's water supply if it detects an anomaly.

### **Reasons for installing water leak detectors and automatic water shut off valves**

Firstly, the syndicate must assess whether there is a loss or decrease in insurance coverage if the co-ownership is not equipped with water leak detectors.

If this is not the case, the best approach would be to vote on a constitution amendment with the aim of creating a new common portion with restricted use.

The installation of water leak detectors and subsequent inspections will be entrusted to the syndicate. According to article 1097 of the Civil Code of Québec (CcQ), a majority representing three-quarters of the votes of the co-owners, present or represented, must be in favour for this amendment to take place.

However, if this system is required by the insurer in order to maintain either the syndicate's coverage or its insurance policy, then article 1039 of the Civil Code of Québec (CcQ) applies:

---

<sup>1</sup> Info insurance (2022).



*“Upon the publication of the declaration of co-ownership, the co-owners as a body constitute a legal person, the objects of which are the preservation of the immovable, the maintenance and administration of the common portions, the protection of the rights appurtenant to the immovable or the co-ownership, as well as all business in the common interest. **The legal person must, in particular, see to it that the work necessary for the preservation and maintenance of the immovable is carried out.**”<sup>2</sup>*

The syndicate must install water leak detectors with automatic water shut off valves throughout the building, including the private portions. In other words, if the syndicate risks losing its coverage or insurance policy, the addition of a by-law or an amendment to the declaration of co-ownership is not required.<sup>3</sup>

### **Syndicate’s work in the private portions**

It is the syndicate’s duty to ensure the conservation of the building. Therefore, the work conducted by the syndicate must be in all private units. This is justifiable by the fact that the co-ownership (and not most units) is required to have water leak detectors and automatic water shut off valves.

Article 1066 of the CcQ:

**“No co-owner may interfere with the carrying out, even inside his private portion, of work required for the preservation of the immovable decided upon by the syndicate or of urgent work.”**<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Civil Code of Québec, 1991, c. 64, a. 1039; 2019, c. 28, a. 29.

<sup>3</sup> Gagnon, C (2020). La copropriété divisée (5e édition). Éditions Yvon Blais.

<sup>4</sup> Civil Code of Québec, 1991, c. 64, a. 1066; 2019, c. 28, a. 34.

## **Distribution of the monetary burden**

As for the distribution of the monetary burden, the answer depends on the syndicate's situation. If the syndicate chose to add these systems and created a common portion for restricted use in its constituting act, then the cost is divided according to the terms and conditions provided for in the declaration of co-ownership.

If the syndicate has the obligation from its insurer to perform this work, then the cost is divided according to the relative value of the fractions.<sup>5</sup>

## **Choice of supplier**

In any project, the syndicate must carefully consider the choice of supplier and the types of hardware utilised. Ideally the syndicate will have more than one estimate and be able to study different options.

It is also important to validate the bidder's liability insurance coverage. If this option interests the co-owners, the syndicate may inquire about the possibility for to finance the work. Certain suppliers offer this service.

In terms of equipment and hardware your syndicate must choose wisely. Certain technologies use Wi-Fi or Bluetooth systems whilst others use radio waves, or simply emit audible sounds. Not all systems have an automatic water shut off feature. The syndicate must ensure that the chosen technology meets the insurer's requirements. If the insurer requires an automatic water shut off valve, then a device that emits an audio signal may not suffice.

It is also necessary to consider the reliability of the product (the life of the sensors and batteries), the ease of replacement (availability of sensors and

---

<sup>5</sup> Condolégal.com. (2022) Water leak detection system.

<https://en.condolegal.com/management/factsheets/under-sheets/3081-water-leak-detection-system>

maintenance equipment on the market, after-sales service), as well as the quality of the product (its ability to perform its primary function). This preliminary product research will save you money.

In terms of the location of these devices, one sensor per water source is usually required. The sources are sinks, dishwashers, water inlets, water heaters, toilets, washers, and even fridges! The latter is particularly important since water damages will be less visible than other household appliances.

**Note**

A company that installs a shut off valve must have an RBQ license.

**The key to success is prevention**

Remember that there can also be water damage in the common portions. The roof, façade, windows, and air conditioners can be the source of water damages. Therefore, it is necessary to combine different approaches such as water leak detectors, automatic water shut off valves, maintenance, and building inspections to ensure effective protection.

To accomplish this, fire safety inspections (sprinklers), as well as a maintenance logbook will be helpful. An annual visual inspection can also detect cracks, faulty equipment or caulking problems that should not be overlooked.

Certainly, a syndicate with a combined strategy that does maintenance, inspections, and adds water leak detectors to the private units will be rewarded for their effort.

Updated on: Friday, July 29, 2022