

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.

Voici 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-eau périodiquement, encadrement des locations, etc.)
	Adopter un plan d'entretien et de remplacement des chauffe-eau
	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).

Voici 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

	privatives de logement
	Tenir à jour un registre des certificats d'assurance des copropriétaires
	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

Voici les étapes à suivre suite à un dégât d'eau :

	Rendez-vous sur le lieu du dégât Fermer l'entrée d'eau	
	Contacteur un plombier 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 ¹	
	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 prévues 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 suite à 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 ²	(il faut assécher les lieux au maximum 48h

¹ 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. Par contre, si le sinistre est le résultat d'une défectuosité située dans une partie privative ou de la négligence d'un occupant, le syndicat et tout autre occupant sinistré seront en droit de réclamer indemnisation auprès de cet occupant, autant pour la franchise que pour les dommages pour lesquels ils n'ont pas été indemnisés par les assureurs.

² Vous pouvez consulter le Bottin et le site web du RGCQ pour obtenir une liste de références.

		après le sinistre)
	Suite au 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 ³	(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 ⁴	(avant de signer, il est important de vérifier que les murs et les installations sont conformes en matière d'isolation et d'insonorisation)

Pour obtenir plus d'informations, vous pouvez consulter les capsules Condolégal :

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

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

³ 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.

⁴ Cette quittance n'est pas obligatoire.