



RÉSILIENCE AU RISQUE

Dégâts causés par l'eau

De graves dégâts causés par l'eau peuvent survenir soudainement, sans préavis, et entraîner des réparations coûteuses et peut-être une interruption des activités courantes de votre entreprise.

Pour protéger correctement votre entreprise contre les dégâts causés par l'eau, vous devez comprendre les dangers potentiels et les mesures à prendre pour réduire le risque de sinistre.

Connaître les risques

Une 'fuite d'eau' est définie comme étant un écoulement ou un débordement accidentel et soudain d'eau provenant de la plomberie, d'appareils ou d'autres systèmes contenant de l'eau.

Une fuite soudaine peut causer de graves problèmes aux systèmes électriques (risque de décharge), aux appareils électroniques et au contenu du bâtiment, altérer de façon durable les matériaux de construction et les finitions intérieures, et créer un environnement propice au développement de moisissures.

Voici quelques sources potentielles de fuites d'eau dans votre environnement d'exploitation:

Lave-vaisselle/réfrigérateurs avec machine à glaçons

La conduite d'eau qui alimente un lave-vaisselle est généralement un tuyau à gaine tressée métallique. Elle est habituellement cachée et difficile à voir, mais il faut en faire l'inspection visuelle régulièrement pour s'assurer qu'elle ne se déforme pas et qu'il n'y a pas de fuites.

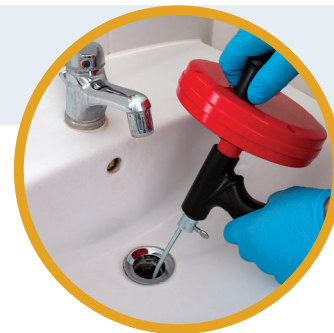
Réservoirs à eau chaude

Les réservoirs à eau chaude sont une source courante de dégâts causés par l'eau. La plupart des réservoirs ont une durée de vie suggérée de sept à douze ans à partir de la date de fabrication (cela peut varier pour les réservoirs spécialisés; le fabricant l'indiquera, le cas échéant). On considère comme étant une bonne pratique de gestion des risques de faire remplacer le réservoir à eau chaude tous les dix ans, afin de réduire considérablement le risque de défaillance.

Tous les réservoirs à eau chaude doivent être installés dans un bac de récupération. Celui-ci aide à contenir les petites quantités d'eau, si elles se produisent, afin d'alerter l'occupant de l'unité de la présence d'une fuite et d'aider à contenir une partie de l'eau. Le bac peut être complété par un dispositif de détection d'eau local ou surveillé. Ce dispositif émet une alarme sonore pour avertir le propriétaire de l'entreprise de la présence d'eau, ce qui lui donne la possibilité de limiter le sinistre.

Drains bouchés pour les douches, les baignoires, les toilettes et les éviers

Des drains bouchés peuvent causer de sérieux dégâts aux zones environnantes et sous l'appareil. Il faut inspecter régulièrement toutes les conduites d'eau menant à l'appareil pour s'assurer qu'il n'y a pas de signes visuels de déformation ou de fuite d'eau.



Un test simple pour s'assurer que les drains fonctionnent consiste à vérifier que l'eau peut s'écouler sans provoquer de refoulement ou de débordement – ce test doit être effectué régulièrement. Si le drain n'est pas en mesure d'évacuer l'eau avec le même débit, il est probablement obstrué et doit être nettoyé. Il existe de nombreux produits homologués et sûrs pour nettoyer les drains. Si le problème persiste, contactez un plombier certifié.

Conduites d'eau gelées

Une conduite d'eau gelée peut provoquer une inondation importante longtemps après le gel. Si une conduite d'eau est exposée à une zone sans chauffage adéquat ou à un environnement plus froid, elle peut geler, ce qui pourrait provoquer son éclatement. Une fois que la glace aura fondu sous l'effet des températures plus chaudes, une quantité importante d'eau pourrait provoquer une inondation.



Pour éviter cela, assurez-vous que toutes les zones où se trouvent les conduites d'eau sont suffisamment chauffées et installez un ruban chauffant, si nécessaire, comme précaution supplémentaire. Tous les appareils qui vont d'une section chauffée du bâtiment vers l'extérieur doivent être dotés d'un robinet antigel. Ce type de robinet coupe l'eau dans la partie chauffée et permet à l'eau restante de s'écouler naturellement, évitant ainsi tout risque de gel des tuyaux. Une mesure de prévention supplémentaire pour protéger les conduites d'eau du gel consiste à fermer et à vidanger toutes les conduites d'eau exposées à des températures froides, en veillant à ce que toute l'eau ait été évacuée.

Machines à laver

Le tuyau en caoutchouc qui alimente en eau une machine à laver appartient généralement à l'une des trois catégories suivantes: en caoutchouc, à tresse métallique ou à service intensif. Il faut prêter une attention particulière à l'espérance de vie de chacun, car leur longévité diffère.



Tuyau à tresse métallique

Type de tuyau	Durée de vie suggérée
Tuyau en caoutchouc standard	4 à 5 ans
Tresse métallique	10 ans
Service intensif	20 ans

Il est fréquent que les tuyaux standards se détériorent et que la conduite éclate de manière inattendue. Pour réduire le risque de défaillance du tuyau, il est recommandé d'utiliser un tuyau à tresse métallique.

Préparez-vous

Considérez ces tactiques de prévention pour aider à détecter et à réduire les dégâts causés par l'eau:

Robinets d'arrêt

Les robinets d'arrêt sont destinés à vous permettre d'entretenir l'appareil. Ils peuvent également être utilisés pour fermer l'eau en cas de défaillance majeure.

Il existe plusieurs types de robinets. Quel qu'en soit le style, il faut les tester régulièrement pour s'assurer qu'ils fonctionnent correctement, sans avoir à exercer une force excessive ni à utiliser des outils spéciaux.



Robinet d'arrêt et d'isolement en ligne¹

¹ « Flo by Moen Smart Water Security System » (en anglais), Moen, 10 mai 2021, <https://www.moen.com/flo>

Dispositifs de détection de l'eau

Qu'il s'agisse d'une simple alarme sonore locale ou d'un système semi-surveillé qui peut envoyer une alerte ou un courriel à un téléphone cellulaire, les détecteurs d'eau peuvent fournir un temps de réaction adéquat pour corriger les problèmes d'eau. Les détecteurs d'eau sont des outils économiques dont l'utilisation ne requiert que des compétences ou des connaissances minimales et qui ne nécessitent que peu ou pas d'entretien. Ils peuvent fonctionner sur batterie ou sur un circuit électrique. Il faut en installer partout où il peut y avoir de l'eau, par exemple derrière les machines à laver, les toilettes, sous les éviers et les baignoires, les bacs de récupération des réservoirs à eau chaude, près du lave-vaisselle, etc.



Alarme en cas d'inondation et de débordement d'eau²

Robinet d'arrêt d'eau intelligents

Grâce à l'amélioration de la technologie, il est possible d'installer un dispositif sur la conduite d'eau principale. Ce dispositif surveille la consommation d'eau 'normale' de votre bâtiment et coupe automatiquement l'eau si elle dépasse un certain seuil. Ces dispositifs sont généralement surveillés au moyen d'un téléphone intelligent ou d'un ordinateur, mais les modèles peuvent varier pour ce qui est des fonctionnalités.



Robinet d'arrêt d'eau intelligent³

Dégâts causés par l'eau

Si des dégâts surviennent malgré tous vos efforts de prévention, consultez ce guide des mesures à prendre immédiatement en cas de sinistre:

- Fermez le robinet d'arrêt d'eau principal du bâtiment, si possible.
- Si l'eau provient d'un appareil, fermez le robinet d'arrêt d'eau qui isole cet appareil.
- S'il est possible d'accéder au panneau électrique sans marcher dans l'eau stagnante, coupez l'électricité (vous devrez peut-être contacter votre service municipal d'électricité pour obtenir de l'aide).

2 « Alarme en cas d'inondation et de débordement d'eau », Ideal Security, 10 mai 2021, <https://www.idealinc.com/fr/home-monitoring/sensors/water-temperature-more/sk606x-flood-water-overflow-alarm>

3 « mini-ball™ Valves In-Line Stops & Isolation 521LB-PRPX3-PRPX3 (PEX-F1960) » (en anglais), dahl, 10 mai 2021, <https://www.dahlvalve.com/products/mini-ball-valves/in-line-stops-isolation/pex-F1960/in-line-stops-isolation-521LB-PRPX3-PRPX3.php>

- Prévenez le gestionnaire du bâtiment.
- Informez votre courtier d'assurance des dommages.
- Déplacez tous les objets mouillés de la zone inondée vers une zone sèche.

Liste de contrôle pour la prévention des dégâts causés par l'eau

Considérez cette liste de contrôle⁴ pour aider à réduire le risque de perte causée par l'eau dans vos opérations tout au long de l'année.

Fenêtres endommagées

- ☐ Vérifiez que le calfeutrage de toutes les fenêtres n'est pas endommagé, car cela pourrait permettre à l'humidité de s'infiltrer, à la moisissure de s'accumuler ou au bois et aux cloisons sèches de se déformer.
- ☐ Assurez-vous que toutes les fenêtres sont correctement scellées. Rescellez-les régulièrement.

Tuyaux endommagés

- ☐ Soyez à l'affût des signes de tuyaux endommagés : murs bombés, taches d'eau sur les murs ou les sols et carreaux fissurés ou détachés. De plus, gardez votre nez en alerte pour détecter toute odeur de moisissure, qui pourrait être causée par des changements de pression, des conduites d'eau et des drains détériorés, ou le froid (le gel peut faire éclater les tuyaux).
- ☐ Utilisez un équipement spécialisé de détection des fuites d'eau pour localiser le tuyau qui fuit si vous détectez des signes de tuyaux endommagés.

4 « The Cause of Commercial Water Damage and How To Deal with Them » (en anglais), AerIndustries, 19 juillet 2021, <https://aerindustries.com/blog/2019/11/18/commercial-water-damage-causes/>

Fondation du bâtiment

- ☐ Veillez à ce que les gouttières soient nettoyées régulièrement afin de réduire les risques qu'elles se bouchent. Cela réduit également le risque que de l'eau s'infilte dans le bâtiment par la toiture ou les fondations.
- ☐ Soyez à l'affût des flaques d'eau ou des éléments structuraux humides, car ce sont des signes de fuites dans les fondations du bâtiment.
- ☐ Installez un système de drainage adéquat pour que l'eau puisse être dirigée loin de la propriété.

Toiture qui fuit

- ☐ Soyez à l'affût des dommages au plafond, des problèmes de moisissure, des risques d'incendie dus à des fils électriques raccourcis ou une intégrité structurelle compromise comme autant d'indices qu'une toiture fuit.
- ☐ N'oubliez pas d'inspecter la toiture du bâtiment après de fortes pluies ou chutes de neige, qui peuvent rendre la toiture vulnérable aux dommages.
- ☐ Mettez en œuvre des procédures appropriées de déneigement et de déglacage, afin de réduire les éventuels dégâts causés par l'eau provenant de la toiture.

Problèmes de chauffage, de ventilation ou de climatisation (CVC)

- ☐ Soyez à l'affût des dommages dans les conduits de chauffage et de climatisation causés par l'usure générale au fil du temps, car ils pourraient entraîner des fuites.
- ☐ Nettoyez régulièrement les systèmes CVC et éliminez l'excès d'eau des réservoirs de condensation pour éviter les dégâts causés par l'eau.

Égouts bouchés

- ☐ Soyez à l'affût des signes de dommages au système d'égouts, qui se manifestent par des gargouillis ou le refoulement de l'eau par le drain ou les toilettes.
- ☐ Appelez immédiatement un professionnel des dégâts causés par l'eau et de la restauration si vous remarquez l'un des signes ci-dessus.

Fuites du système de gicleurs

- ☐ Soyez à l'affût des signes de fuites des gicleurs, notamment les surfaces humides, comme les cloisons sèches et les tapis, et la présence de moisissures et d'eau stagnante.
- ☐ Inspectez régulièrement les systèmes de gicleurs à la recherche de fuites et d'humidité.

Système de surveillance des inondations

- ☐ Ayez un système efficace d'alerte aux inondations, que la propriété soit située dans une zone inondable ou non.
- ☐ Surveillez les autres événements pouvant survenir dans la propriété et aux alentours, comme les bris de plomberie, les débordements de rivières et la fonte des neiges.

Couverture de la propriété

- ☐ Travaillez avec votre courtier pour vous assurer que vous êtes protégé par une couverture d'assurance complète pour votre propriété.

Inspection des dégâts causés par l'eau

- ☐ Demandez à des professionnels d'inspecter votre propriété au moins une fois par an pour déceler les fuites grâce à un contrôle de l'humidité et à des capteurs ponctuels.

Entretien des installations

- ☐ Élaborez et mettez en œuvre un plan d'entretien préventif pour assurer la sécurité de votre propriété, car les différentes parties du bâtiment doivent être inspectées à différents moments de l'année.

Accumulation de moisissures et de mildiou

- ☐ Si vous remarquez des moisissures, réparez immédiatement la source du dégât causé par l'eau.
- ☐ Engagez des professionnels de la restauration d'urgence des dégâts causés par l'eau pour effectuer un nettoyage et une atténuation des moisissures dans un contexte commercial, afin d'en éliminer toute trace.

En résumé

De graves dégâts peuvent survenir à tout moment en raison d'un débordement d'eau provenant de la plomberie, d'appareils électroménagers ou d'autres systèmes contenant de l'eau, ce qui peut entraîner des réparations coûteuses ou une interruption des activités. Sensibilisez-vous aux sources de fuite d'eau et familiarisez-vous avec la prévention et les contrôles que vous pouvez mettre en place dans votre entreprise pour réduire considérablement les dégâts causés par l'eau.

Pour en savoir plus, consultez le [souveraineassurance.ca](https://www.souveraineassurance.ca).