

PRÉVENTION DES SINISTRES

LES INFILTRATIONS D'EAU DANS LES IMMEUBLES PAR LE TOIT

Historiquement, le vol et les dommages causés par le feu constituaient la plus grande part des réclamations versées aux propriétaires d'immeubles. Or, depuis plus d'une dizaine d'années, les statistiques du Bureau d'assurance du Canada (BAC) démontrent que ce sont les dommages causés par l'eau qui sont devenus la bête noire des assureurs. En 2010, les sommes déboursées en réclamation associées aux dommages par l'eau représentaient 50 % des indemnités payées. Bien que nous ayons peu de contrôle sur dame nature, nous pouvons réduire les risques de dommages par l'eau par l'application de mesures préventives relativement simples.

Depuis toujours, la toiture constitue un élément critique de la structure d'un bâtiment. De ce fait, l'étanchéité et les travaux de toiture sont souvent la source d'une bonne partie des dégâts d'eau et des litiges. La prévention des dégâts d'eau liée à la toiture sera donc l'objet principal de cette capsule. Notons qu'une toiture inclinée présentera moins de problèmes comparativement à un toit plat où les sources d'infiltration d'eau sont plus difficiles à situer.

L'ÉTAT DE LA TOITURE

La durée d'utilisation espérée d'une toiture dépend principalement de la nature de son recouvrement ainsi que de la qualité des matériaux utilisés. Cette durée est de 20 à 25 ans, dans le cas de toits plats multicouches. Quant aux toits en pente, elle est de 15 à 30 ans pour les bardeaux d'asphalte, de 25 ans pour les bardeaux de cèdre, de 50 ans et plus pour les revêtements métalliques et de 100 ans pour l'ardoise. Évidemment, ces durées peuvent être relativement diminuées selon plusieurs facteurs, dont une mauvaise installation et un entretien inadéquat. Dans ce dernier cas, la durée espérée pourrait être réduite de 25 % selon l'Institut de recherche en construction (IRC) du Conseil national de recherches Canada.

En d'autres termes, une toiture qui n'est pas bien entretenue connaîtra un vieillissement accéléré. Il est donc important d'inspecter régulièrement l'état de toute toiture.

Dans le cas de toits en pente, il y a lieu d'examiner la condition du recouvrement pour identifier des signes d'usure ou de vieillissement (bardeaux manquants ou mal fixés, gonflements, coins retroussés, etc.). Il faut aussi porter une attention particulière aux solins autour des cheminées et des bouches d'aération qui ne doivent pas être brisés ou déformés et dont le calfeutrage doit être en bon état. Finalement, il faut aussi vérifier la solidité de toute antenne parabolique ou de tout autre appareillage.

Quant aux toits plats, une inspection semestrielle est recommandée au strict minimum. De plus, une vérification ponctuelle devrait être effectuée à la suite de chaque événement météorologique important. Cet examen consistera à vérifier la condition générale de la toiture et à rechercher toute anomalie visible pouvant représenter un risque éventuel.

Par exemple :

- Signes d'érosion
- Fléchissements ou boursouflures
- Trous ou fissures
- Absence de solins
- Supports instables ou inadéquats (appareils de climatisation, conduits de ventilation, antennes, etc.)
- Charges mal réparties
- Drains bloqués ou mauvais drainage (pente, accumulation d'eau, etc.) →

- Fixations inappropriées, attaches ou substrats surélevés
- Mauvaises soudures ou joints non étanches
- Débris (bois, clous, brique, métal, etc.)
- Croissance de mousse ou d'herbe
- Manchons d'étanchéité endommagés ou lanterneaux non étanches

Aussi, toute absence de gravier doit être corrigée immédiatement pour éviter que la durée d'utilisation de la toiture soit raccourcie. Le gravier prévient la surchauffe des surfaces noires qui, autrement, absorbent le rayonnement solaire. Il réfléchit également les rayons ultraviolets et prévient l'endommagement prématuré de la membrane. Selon la publication CBD-151-F intitulée « Évacuation des eaux pluviales des couvertures » du Digest de la construction au Canada, l'une des grandes sources d'infiltration d'eau dans les toitures plates ou à faible pente provient des solins défectueux là où l'étanchéité multicouches s'arrête aux joints de dilatation, aux parapets et autres murs ou reliefs s'élevant au-dessus de la surface du toit, ou encore, là où les événements et gaines pénètrent la couverture.

LE DRAINAGE DU TOIT

Le système classique d'évacuation des eaux pour les toitures plates ou à faible pente consiste en des orifices d'écoulement installés à la surface du toit. Ces orifices sont branchés à des tuyaux de descente intérieurs raccordés aux égouts pluviaux ou déversés à fleur de sol pour s'écouler dans des fossés de drainage. Il est essentiel que le nombre d'orifices et leur diamètre soient adéquats, conformément aux statistiques de précipitation connues pour la région. De plus, les orifices et leurs descentes ne doivent pas être obstrués, et les pentes vers ceux-ci doivent être conçues de sorte qu'il n'y ait pas d'eau stagnante sur le toit, mais qu'elle s'écoule le plus rapidement possible.

Quant aux toitures en pente, les gouttières et les descentes pluviales ont pour fonction de drainer l'eau de la toiture et de l'éloigner du bâtiment. Par exemple, des problèmes peuvent survenir lorsqu'à maintes reprises les feuilles mortes ou autres débris s'y accumulent, réduisant ou empêchant ainsi l'écoulement efficace des eaux pluviales. Durant la saison froide, l'eau retenue sous l'effet du gel peut alors s'infiltrer par l'avant-toit, provoquer une détérioration prématurée de la toiture et cheminer

vers l'intérieur du bâtiment. De plus, une fois remplies de glace, des sections de gouttières peuvent parfois se détacher ou se déchirer de leurs supports. Quant aux autres périodes de l'année, toute pluie abondante générera un débordement des eaux de pluie hors des gouttières avec les mêmes conséquences. Une infiltration d'eau à l'intérieur du bâtiment pourrait causer des dommages matériels, alors qu'une infiltration continue non détectée pourrait causer une problématique de moisissures à long terme.

Voici donc les principales mesures préventives afin de réduire les risques de dégâts d'eau causés par l'inefficacité des gouttières et de leurs descentes pluviales :

- Inspecter et nettoyer les gouttières et leurs descentes à une fréquence d'au moins deux fois l'an, soit au printemps (après l'apparition du feuillage) et à l'automne (après la chute des feuilles). De façon ponctuelle, effectuer une inspection et apporter les correctifs nécessaires lorsqu'un débordement inhabituel des gouttières est constaté.
- S'assurer que les descentes pluviales éloignent l'eau le plus possible des fondations.
- Vérifier si l'eau stagne par endroits dans les gouttières. Ce problème est généralement attribuable à une pente insuffisante causée par un affaissement des gouttières. Cette situation peut être corrigée facilement en resserrant ou solidifiant les éléments de fixation.
- Considérer l'installation d'un grillage ou autre dispositif approprié sur le dessus des gouttières afin d'éviter une accumulation importante de feuilles, gravier ou autres matières dans celles-ci qui pourrait nuire au bon écoulement des eaux pluviales.

En collaboration avec

JEAN-JACQUES FOURNEL, expert-préventionniste

Mise en garde

Les informations contenues dans cette capsule sont d'ordre général et sont fournies à titre informatif seulement. Elles ne sont pas exhaustives. Toute action prise à la suite de la lecture de cette capsule devra être effectuée en toute sécurité et, au besoin, être exécutée par une personne expérimentée et habilitée à le faire. Novembre 2011.

