

Dégâts des eaux suite au gel de radiateurs

Septembre
2012

Sinistre Instructif - SI 02

Circonstances

Une résidence datant de plus de 25 ans comportait un appartement inoccupé en attente de rénovation.

Suite à une période de gel importante (-10° C tant de jour que de nuit), un radiateur a éclaté. Au dégel, la glace a fondu et l'eau s'est mise à couler inondant tout l'appartement. De l'eau s'est infiltrée au travers de la chape et a endommagé 6 appartements.

Deux appartements ont été rendus inhabitables durant 10 jours et des dommages importants ont été occasionnés tant au contenu qu'à la décoration de 6 appartements.

Importance des dommages

Au dégel, toute l'eau contenue dans le circuit de chauffage situé au dessus des radiateurs endommagés s'est écoulée. On estime que plus de 2.000 l d'eau ont ainsi envahi l'appartement pour ensuite s'écouler vers les appartements inférieurs.

Dans l'appartement à l'origine du sinistre, tout le recouvrement de sol était endommagé mais comme il allait être remplacé, il n'a pas été indemnisé. Par contre des portes et des dormants de portes ont souffert de l'eau et devront être reconditionnés ou remplacés.

Les deux appartements juste en dessous ont eu des dommages importants. L'eau a percolé au travers des chapes mais a également emprunté les gaines électriques. Lits, salon, et autres meubles ont été endommagés. Les écoulements le long de plafonds et de murs ont sali des peintures et décollé des tapisseries. Certaines portes et leur dormant ont gonflé. Ces deux appartements ont été rendus inhabitables durant 10 jours.

Le contenu des réfrigérateurs et des congélateurs a été perdu car l'électricité a dû être coupée durant 36 heures.

Les quatre autres appartements ont principalement eu des dégâts d'ordre esthétique. Un lavage ou une nouvelle couche de peinture devrait effacer les traces d'eau.

Ce qui a provoqué le sinistre

Comme la résidence était ancienne, les vannes sur les radiateurs n'étaient pas thermostatiques mais des vannes manuelles. Pour raison d'économie de chauffage on a coupé entièrement les vannes des radiateurs de l'appartement inoccupé. Il n'y avait dès lors plus de circulation d'eau. La longue période de gel survenue, l'eau a donc pu geler librement. Plusieurs radiateurs en fonte ont éclaté. Au dégel, l'eau s'est écoulée. Par la partie froide du radiateur, l'eau est remontée ce qui a provoqué l'écoulement de toute l'eau présente dans la partie haute du circuit. Au total on estime 2.000 l d'eau.

Ce qui a aggravé le sinistre

- Le sens d'économie de chauffage a été la source du sinistre mais si les anciennes vannes avaient été remplacées par des vannes thermostatiques, le radiateur n'aurait jamais gelé. En effet, les nouvelles vannes sont pourvues d'un minimum en position „❄“ Cette icône signifie que la pièce sera mise „hors gel“, un chauffage à 3°C minimum est garanti.
- Fin de l'automne le bâtiment avait été revendu à une autre société. Rien n'avait encore été décidé pour la gestion au quotidien de l'immeuble. Le nouveau propriétaire ne l'avait pas encore visité et n'avait pas encore procédé à son inventaire. Des rondes hebdomadaires n'avaient pas encore lieu.

- Les occupants des appartements juste en dessous de l'appartement responsable de l'inondation étaient tous deux à leur travail et n'ont pas pu donner l'alarme aux premiers signes d'infiltration d'eau.

Commentaires et enseignements.

- En période de gel, il faut s'assurer que les locaux sont chauffés ou que les canalisations d'eau sont purgées.
- Toutes les vannes des radiateurs devraient être remplacées par des vannes thermostatiques ou disposant de la position „❄“ (Hors gel)
- Les alimentations en eau dans les caves et garages doivent être vérifiées. On peut soit couper l'eau soit prévoir un traçage électrique des canalisations. Ainsi le risque de gel peut-être évité.
- Le syndic d'un immeuble doit tenir à jour une liste des appartements occupés afin d'effectuer une ronde de contrôle une fois par semaine. Idéalement il devrait être informé de l'absence (congé de plus d'une semaine) des occupants des appartements.
- Si un appartement est inoccupé, il faut s'assurer qu'une température minimale soit garantie. Il faudra fermer l'alimentation en eau de l'appartement et purger les conduites, les radiateurs devront être mis en position „❄“ (Hors gel), l'eau des toilettes devra contenir de l'anti gel ainsi que les siphons sous les éviers.
- Lors d'une absence d'une semaine ou plus, coupez l'alimentation en eau. N'oubliez pas la pompe de votre citerne à eau si vous en avez une.
- En hiver purger la conduite qui alimente le robinet extérieur.