ecclesiastical

Bulletin

Pour vous aider à **cerner** et à **gérer les risques**

Préparez-vous pour l'hiver. Protégez votre propriété.

Les hivers rigoureux du Canada, qui apportent des températures très froides, des accumulations de neige abondante, des tempêtes de glace et des grands vents, présentent des risques et des défis uniques pour les administrateurs et le personnel d'entretien d'un édifice. Les températures hivernales extrêmes peuvent entraîner toute une gamme de problèmes, des bris de conduites aux effondrements de toits, en passant par le risque accru d'incendie.

Un programme complet de gestion des risques et d'entretien de l'édifice qui contient des politiques et des procédures clairement définies peut prévenir ou considérablement réduire les dommages causés par les conditions hivernales, ainsi que les blessures.

L'inspection de la propriété fait partie intégrante d'un programme efficace de gestion des risques et doit inclure les éléments suivants :

- Inspections mensuelles régulières de la propriété pendant l'année, particulièrement à l'automne, en tenant compte des risques liés aux conditions hivernales.
- Liste de vérification qui aide à cerner les problèmes, par exemple des bardeaux détachés, des conduites d'eau exposées, des endroits qui ne sont pas suffisamment isolés, ou des problèmes avec la fournaise et la chaudière.
- Exigences en matière de documentation – rapports écrits dans lesquels sont notés le nom de la personne qui effectue l'inspection, la date et l'heure de l'inspection, les mesures prises pour réparer tout problème décelé et le nom de la personne ou de l'entrepreneur qui a effectué les réparations.

Voici les plus importants risques liés à l'hiver, ainsi que des pratiques exemplaires pour vous aider à les gérer.

Conduites brisées

Les températures inférieures au point de congélation peuvent causer le gel et le bris des conduites d'eau. Les conduites les plus susceptibles au gel sont habituellement situées dans des endroits non isolés comme les greniers, les faux-murs, les vestibules et les sous-sols. Lorsque les conduites brisées dégèlent, l'eau qui s'y trouve peut s'accumuler et causer l'effondrement du plafond et des inondations. Ces dégâts peuvent causer d'importants dommages aux éléments structurels et au câblage électrique. La vigilance continue et des inspections régulières sont absolument essentielles au cours de l'hiver.

Pour réduire la probabilité de gel des conduites d'eau :

- Isolez les greniers, les murs extérieurs et les côtés des réservoirs d'eau.
- Isolez les conduites d'eau ou utilisez des éléments de traçage électrique. Faites particulièrement attention à la protection des conduites situées dans des endroits non chauffés comme les greniers, les sous-sols, les annexes et sous les planchers.
- Assurez-vous que les systèmes d'extincteurs, qu'il s'agisse de systèmes sous eau ou sous air, sont configurés de façon appropriée pour les conditions hivernales.
- Utilisez du matériel d'étanchéité aux endroits où l'air froid peut entrer dans l'édifice, particulièrement s'il y a des conduites près de ces endroits.
- Ouvrez les portes des greniers pendant les journées froides pour permettre à la chaleur de circuler vers le haut.
- Pour prévenir le gel des conduites, maintenez la température intérieure à plus de 12 °C, même si l'édifice est inoccupé. Si l'édifice n'est pas chauffé, assurez-vous de couper l'eau et de vider toutes les conduites.
- Réglez le chauffage central de façon à protéger contre le gel pendant la nuit.
- Remplacez les rondelles sur les robinets qui coulent pour réduire la probabilité de gel.
- Assurez-vous que tous les membres du personnel d'entretien savent où se trouve le robinet d'arrêt principal de l'eau et qu'ils puissent y accéder rapidement et facilement. Installez une étiquette sur le robinet indiquant qu'il s'agit du robinet d'arrêt principal.

En cas de conduite gelée ou brisée :

- Fermez l'eau à l'aide du robinet d'arrêt principal, mais ouvrez le robinet situé le plus près du bris pour permettre l'écoulement de l'eau. S'il s'agit d'une valve d'un système d'extincteurs, communiquez avec l'entreprise de surveillance et avec le service d'incendie avant de fermer l'eau.
- S'il y a une fuite d'eau près de fils électriques ou d'appareils électroménagers, coupez immédiatement l'électricité au panneau principal et communiquez avec un électricien. Ne touchez jamais les fils ou l'équipement qui sont entrés en contact avec l'eau.
- Faites faire les réparations nécessaires par un plombier professionnel dès que possible. Ne tentez pas de dégeler les conduites à l'aide d'une lampe à souder ou d'un chalumeau à air chaud.
- Assurez-vous que personne ne se trouve dans les endroits qui ne sont pas sécuritaires en raison d'une fuite d'eau.
- Si vous pouvez entrer dans les endroits adjacents en toute sécurité, sortez les biens ou les meubles qui pourraient être endommagés lorsque les conduites dégèleront.
- Avisez votre compagnie d'assurance de toute perte subie ou possible.

Barrières de glace

Une barrière de glace est une accumulation de glace qui se forme au bord d'un toit ou autour des tuyaux de descente, empêchant la neige fondante de s'écouler du toit. La fonte de la neige peut être causée par une augmentation soudaine de la température ou par une chaleur extrême provenant de l'intérieur. L'eau s'accumule derrière le barrage et finit par s'infiltrer dans l'édifice, causant des dommages aux murs, aux plafonds, à l'isolant, aux meubles, etc. Un dégel trop rapide peut aussi causer un trop-plein des gouttières et des tuyaux de descente, causant les mêmes dommages.

Quelques mesures à prendre :

- Assurez-vous que les espaces entre les poutres sur le plancher du grenier sont suffisamment isolés pour empêcher la chaleur de se rendre au toit par le grenier.
- Améliorez la ventilation dans tous les greniers; un grenier froid ne favorise pas la fonte ou le regel de la neige et de la glace.
- Assurez-vous que les appareils d'éclairage encastrés dans le plafond sous le grenier sont bien isolés et étanches.
- Au moins deux fois par année, enlevez les feuilles, les branches, la boue et les autres débris qui pourraient bloquer l'écoulement de l'eau dans les gouttières et les tuyaux de descente.
- Taillez les branches d'arbre qui surplombent le toit pour prévenir l'accumulation de feuilles, qui pourrait empêcher ou ralentir l'écoulement de l'eau sur le toit.
- Une fois toutes les obstructions enlevées, il faut bien nettoyer les gouttières et les tuyaux de descente à l'aide d'un tuyau d'arrosage.
- Installez des parefeuilles sur les gouttières.
- Si possible, installez des câbles chauffants à réglage automatique sur les gouttières, les tuyaux de descente et les égouts de toit.
- Assurez-vous que les tuyaux de descente sont installés de façon à envoyer l'eau loin de la fondation de l'édifice.
- Embauchez un entrepreneur si votre édifice compte plusieurs étages. Il faut éviter d'utiliser des échelles.

Défaillance du toit

Les accumulations de neige abondante, la poudrerie, la glace, les grands vents et les températures extrêmes (dégel partiel et regel) peuvent faire des ravages sur un toit et causer des risques pour les gens et pour les propriétés. Bien qu'il soit essentiel de maintenir le toit pendant toute l'année, les risques découlant des conditions hivernales extrêmes ne doivent pas être sous-estimés. Si l'eau ne peut pas s'écouler du toit de façon appropriée, la neige, la glace et l'eau sont retenues et ajoutent un poids qui peut causer l'effondrement du toit. Les toits plats sont encore plus à risque en raison de leur grande portée et de leur faible pente.

Pour protéger et préparer votre toit avant l'hiver :

- Inspectez toutes les pièces de charpente du toit avant la saison hivernale. Toute pièce affaissée, fissurée ou endommagée de toute autre façon doit être réparée immédiatement pour éviter une défaillance du toit. Vous trouverez une liste de vérification pour l'entretien du toit sur le site Web d'Ecclesiastical.
- Remplacez immédiatement tout bardeau manquant pour éviter les dommages intérieurs.
- Lorsque le toit est sec, inspectez-le attentivement pour découvrir tout signe d'eau stagnante, soit de la moisissure ou même une petite croissance de végétation.
- Considérez l'installation de câbles chauffants qui sont liés au système de drainage, créant ainsi une voie pour l'eau de fonte.
- Vérifiez régulièrement le toit et enlevez toute accumulation excessive de neige, particulièrement après une chute de neige abondante.
- Embauchez un entrepreneur assuré et cautionné pour que le déneigement du toit se fasse de façon sûre et contrôlée, en s'assurant qu'il n'y a pas de véhicules ou de personnes au-dessous.

Dangers au sol

Un plan complet d'entretien du terrain est essentiel pour créer un environnement sûr pour toutes vos communautés d'intérêt, soit vos clients, vos employés, vos bénévoles et vos visiteurs.

Pour contribuer à prévenir les chutes pendant la rigueur de l'hiver :

- Inspectez les escaliers, les rampes, les voies piétonnes, les trottoirs et les stationnements sur votre terrain et réparez les fissures, les nids-de-poule et les autres problèmes qui peuvent favoriser la formation de glace.

- Faire en sorte que le sel, le sable et les produits de déglaçage soient disponibles et en quantité adéquate.
- Faites tailler les arbres sur votre terrain pour prévenir les branches cassées en raison de la neige abondante ou de l'accumulation de glace.
- Installez les tuyaux de descente loin des voies piétonnes.
- Déterminez les procédures de déneigement et de déglaçage à l'avance pour qu'elles puissent être mises en œuvre rapidement et efficacement.
- Tenez un registre des activités de déneigement.
- Assurez-vous que tous les entrepreneurs responsables du déneigement sont cautionnés et assurés et peuvent fournir un certificat d'assurance qui nomme votre organisme comme entité assurée supplémentaire.
- Enlevez tous les appareils de climatisation installés dans les fenêtres et couvrez d'une housse les compresseurs de climatisation.
- Faites inspecter la fournaise ou la chaudière par un entrepreneur qualifié.
- Les réservoirs à mazout extérieurs doivent être inspectés pour tout signe de corrosion et de fuite. Si vous décelez un problème, signalez-le immédiatement au fournisseur de mazout.

Systèmes d'extincteurs

Les systèmes d'extincteurs sous eau et sous air peuvent tous les deux se déclencher par erreur par temps froid. Les endroits protégés par des systèmes sous eau doivent être chauffés de façon adéquate, et de l'entretien préventif supplémentaire des systèmes sous air doit avoir lieu à l'automne avant l'arrivée du temps froid.

- Affichez les coordonnées d'urgence de l'entreprise responsable de l'entretien du système d'extincteurs et de l'installation de plomberie.
- Les systèmes d'extincteurs sous air doivent faire l'objet d'un essai de déclenchement et les conduites doivent être purgées. Il faut faire attention de vider complètement les points bas du système.
- Vérifiez l'inclinaison des tuyaux et l'état des supports de tuyauterie.
- Faites en sorte que le compresseur d'air et la valve d'admission d'air du système sous air se trouvent dans un endroit frais et sec pour empêcher l'humidité d'être absorbée dans le système.
- Inspectez le système d'extincteurs toutes les quelques heures pendant les périodes de froid extrême afin de déceler les tuyaux brisés ou craqués ou d'autres dommages.

Pour en savoir plus et pour consulter des bulletins sur le contrôle des risques à des sujets connexes, consultez le www.ecclesiastical.ca.

À PROPOS D'ECCLESIASTICAL INSURANCE

Ecclesiastical Insurance Office plc est une compagnie d'assurance commerciale spécialisée. Nous sommes vivement engagés à protéger les besoins des organismes qui enrichissent la vie des autres, à préserver l'histoire, les cultures et les communautés distinctes du Canada, et à appuyer les initiatives qui contribuent à améliorer la vie des gens dans le besoin.

ecclesiastical

Fier membre du BENEFACT GROUP

ecclesiastical.ca | @EIOCanada

Ces conseils ou renseignements sont offerts de bonne foi et sont basés sur notre compréhension des lois et des pratiques actuelles. Ecclesiastical Insurance Office plc et ses filiales n'acceptent aucune responsabilité pour toute erreur ou omission qui pourrait entraîner des blessures, des pertes ou des dommages, y compris toute perte indirecte ou financière. Il incombe à la personne assurée ou à toute autre personne de faire en sorte qu'elle s'acquitte de ses obligations imposées par la loi, et toute interprétation ou mise en œuvre des conseils ci-dessus est effectuée à la discrétion exclusive de la personne assurée ou de toute autre partie qui lit cette note.