



Administrateur de biens
Service Copropriétés

LETTRE D'INFORMATION DU 2ème TRIMESTRE 2009

LE DEGAT DES EAUX

Le dégât des eaux nécessite, **toujours**, de faire appel aux compagnies d'assurances. La personne, à l'origine du sinistre dont les dégâts sont limités à l'appartement qu'elle occupe et, le cas échéant aux appartements voisins, doit le déclarer **dans un délai conventionnel de 5 jours** à sa compagnie d'assurance et **en informer, sans attendre, le Syndic**. Ce dernier n'intervenant que pour autant qu'un assureur le saisisse.

Lorsque le sinistre s'est propagé aux **parties communes** ou provient de celles-ci, une déclaration doit être faite auprès de la compagnie d'assurance de la personne qui subit les dégâts, en indiquant les coordonnées de l'assurance de l'immeuble. Une fois le Syndic saisi pour remplir le constat amiable, il lui appartiendra de suivre l'affaire pour le compte de la Copropriété.

De manière générale, toute anomalie (présence suspecte d'eau, de fumée ou d'odeur) constatée, dans les parties communes, les paliers d'étage, les locaux d'entretien et divers, par les copropriétaires et les locataires doit être signalée **sans délai** au gardien qui doit l'enregistrer sur son cahier de liaison, au syndic ou à l'un des membres du Conseil Syndical, en l'absence de gardien.

LES CANALISATIONS EN PLOMB

Depuis le 25 Décembre 2003 et pendant une période de 10 ans, **la teneur en plomb de l'eau** livrée au robinet ne doit pas contenir plus de 25 microgrammes de plomb par litre. Chiffre qui devra être ramené à 10, en 2013. Les canalisations en plomb sont interdites dans toute installation neuve ou rénovée.

En conséquence, **d'ici 2013**, date d'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation, il faudra traiter, **EN PARTIES COMMUNES**, tous les branchements et canalisations d'eau potable contenant du plomb.

Si des travaux sont nécessaires dans votre immeuble, le distributeur d'eau doit indiquer comment traiter les installations et doit remplacer, en priorité, le **branchement public** desservant l'immeuble, **à ses frais**.

A charge pour la Copropriété d'intervenir sur les colonnes montantes intérieures. Le financement de tels travaux peut être pris en charge, en partie par **l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat)**.

Les Copropriétaires, **en parties privatives**, devront procéder, **dès que possible**, à la modification de leurs colonnes intérieures en plomb, à l'occasion de travaux de pose de compteurs individuels par exemple.

LE CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB **(CREP)**

Comme nous vous le rappelions dans la Lettre d'Information du 4^{ème} Trimestre 2008, les immeubles concernés sont ceux **construit avant le 1^{er} Janvier 1949**.

Rappel réglementaire :

- Code du travail – partie législative,
- Convention collective des gardiens, concierges et employés d'immeuble,
- Loi 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique,
- Décret 2006-474 du 25 avril 2006 et ses arrêtés relatifs à la lutte contre le saturnisme,
- Arrêté 2006-647 du 25 avril 2006 relatif au constat de risques d'exposition au plomb.

La date butoir d'intervention étant fixée au 12 août 2008, nous avons établi les ordres de service dans le cadre des budgets annuels de charges.

Sont concernés les propriétaires vendeurs, les propriétaires bailleurs et les Syndics de Copropriété sur **les parties communes** pour tous les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949 (parties privatives ou communes affectées en tout ou partie).

Mesures par fluorescence X

Les mesures de plomb dans les revêtements sont effectuées avec un appareil portable à **fluorescence X** capable **d'analyser la raie K du spectre de fluorescence** émis en réponse par le plomb.

Les appareils à fluorescence X équipés d'une source radioactive sont soumis à des obligations réglementaires. Les appareils à fluorescence X sont utilisés selon la méthodologie préconisée par le fabricant.

Travaux en grande hauteur

S'il existe des unités de diagnostic situées à une **hauteur supérieure à 3 mètres**, des dispositions particulières devront être prises en conformité avec la réglementation du travail.

Document Informatif

Si le logement vendu, acheté ou loué comporte des revêtements contenant du plomb, un risque sanitaire existe. Le **CREP** vous permet de localiser précisément ces revêtements.

Ses effets sur la santé

L'ingestion, l'inhalation de plomb est toxique, provoquant des **effets réversibles** (anémie, troubles digestifs) ou **irréversibles** (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel). L'intoxication chronique par le plomb (saturnisme) chez le jeune enfant est particulièrement grave. Les femmes enceintes doivent également se protéger, car le plomb peut traverser le placenta.

Revêtements contenant du plomb

Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été couramment utilisées jusque vers 1950. Le plomb en feuille contenu dans certains papiers peints posés sur les parties humides des murs n'est dangereux qu'en cas d'ingestion de ce papier. Le plomb laminé des balcons et rebords extérieurs de fenêtre est dangereux pour l'enfant, **s'il suce ses doigts**.

Pour éviter toute intoxication :

- effectuer immédiatement toutes les menues réparations qui s'imposent
- lutter contre l'humidité qui dégrade les peintures
- nettoyer souvent le sol, les rebords de fenêtre avec une serpillière humide.

Si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées en tenant les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux. En cas de doute, confiez les travaux à un **professionnel** en lui remettant **copie du CREP**, afin qu'il mette en œuvre les mesures de prévention adéquates.

Rappel du cadre réglementaire et des objectifs du CREP

Le CREP défini à **l'article L. 1334-5 du code de la santé publique** consiste à mesurer la concentration en plomb. Les résultats du CREP doivent permettre de connaître **le risque immédiat**, mais aussi les **risques potentiels**.

Le CREP réalisé en application de **l'article L.1334-6 et L.1334-7** porte uniquement sur les **revêtements privatifs** d'un logement y compris les revêtements extérieurs tels que volets, portail, grille).

Le CREP réalisé en application de **l'article L.1334-8**, concerne les seuls revêtements des **parties communes** sans omettre la partie extérieure de la porte palière.

Le traitement annuel

Le traitement ne peut pas être fait par le diagnostiqueur. Chaque année, à titre sanitaire, l'entreprise mandatée pour le contrôle doit procéder **au recouvrement des parties dégradées**.

VOTRE SYNDIC doit attirer votre attention, afin d'étudier avec le Syndicat la meilleure solution financière sur le long terme : opter pour des recouvrements sur une moyenne de 1200 € par an par exemple ou privilégier un ravalement d'escalier.

La décision sera à mettre en œuvre en Assemblée Générale.

POINT SUR LA LETTRE D'INFORMATION (NEWSLETTER) ET LA CONSULTATION DES COMPTES COPROPRIETAIRES VIA LE SITE INTERNET

Sous peu, la mise en route du projet va intervenir et, sur simple demande et avec les justificatifs nécessaires, un nom d'utilisateur et un mot de passe seront fournis, vous permettant d'accéder à l'ensemble des comptes de votre Copropriété à partir du site web, dans la rubrique « mon compte ».