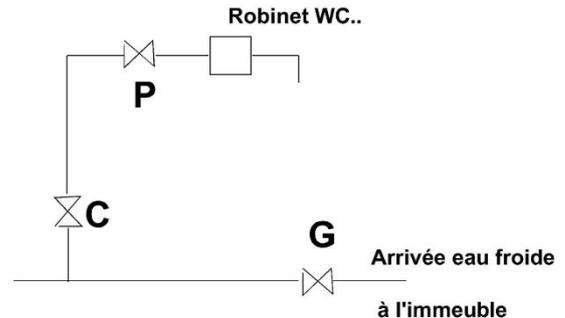


L'entretien des réseaux de tuyauteries en copropriété

Les fuites d'eau dans un immeuble ont des conséquences graves. Les cas A) et B) concerne une fuite dans un appartement. Il est donc important de stopper les fuites très rapidement

Pour compréhension voir figure ci-contre

- P** privatif dans les appartements
- C** commun sur colonne montante
- G** Arrivée d'eau froide sur l'immeuble



A) Premier cas **P FONCTIONNE**

Occupant présent

Il téléphone au plombier qui ferme P et répare : Problème solutionné

Occupant absent

Il a laissé une clef chez Joseph ou chez un occupant présent en charge de son appartement.

Ce dernier tel au plombier qui ferme P et répare : Problème solutionné

LE SYNDIC EST TENU AU COURANT DU PB PAR LE PLOMBIER QUI ENVOI UNE COPIE DE LA FACTURE AU SYNDIC (FACTURE QUI EST REGLE PAR LE PROPRIÉTAIRE). LE SYNDIC N'INTERVIENT PAS DIRECTEMENT POUR LE REGLEMENT MAIS SE PORTE CAUTION DU REGLEMENT

B) Deuxième cas **P NE FONCTIONNE PAS**

Occupant présent

Il prévient immédiatement le gardien ou un membre du conseil syndical .

Il faut aller vite. On tente de fermer **C**. Deux cas se présentent

C FONCTIONNE

Le syndic tel au plombier qui répare et ceci que l'occupant soit présent ou absent celui-ci ayant laissé une clef chez Joseph ou chez un occupant présent : le problème est solutionné

Le SYNDIC COMMUNIQUE AU PLOMBIER L'ADRESSE DU PROPRIÉTAIRE. CE DERNIER LUI ENVOI LA FACTURE DES FRAIS DE REPARATION QUI SONT A LA CHARGE DU PROPRIÉTAIRE. LE SYNDIC EST A NOUVEAU GARANT DU PAIEMENT

Lors de l'intervention du plombier seul les occupants des appartements sont privés d'eau sur cette colonne ce qui n'est pas grave vu que les appartements sont généralement alimentés par plusieurs colonnes

C NE FONCTIONNE PAS

L'occupant ou le gardien ou un membre du Conseil syndical ferme le général **G** ce qui prive l'ensemble de l'immeuble d'eau pendant la réparation. Facteur aggravant le plombier ayant à réparer le circuit hydraulique sur les parties communes et privatives la réparation est plus longue. Le plombier répare que l'occupant soit présent ou absent sous réserve qu'il ait une clef chez Joseph ou chez un occupant présent. Le problème est solutionné:

AVEC INTERVENTION DU SYNDIC QUI DONNE INSTRUCTION AU PLOMBIER DE LUI COMMUNIQUER DEUX FACTURES

- LA PREMIERE POUR LES FRAIS ENGAGÉS POUR LA PARTIE COMMUNE QU'IL REGLE AU PLOMBIER
- LA DEUXIÈME CORRESPONDANT AU MONTANT DES FRAIS A RÉGLER PAR LE PROPRIÉTAIRE POUR LES FRAIS DE REPARATION PRIVATIVES QUI SONT A SA CHARGE. LE SYNDIC EST GARANT DU PAIEMENT

Pour assurer correctement les réparations les plombiers sélectionnés doivent être au courant de l'immeuble et en possession des schémas de distribution de l'eau dans l'immeuble les valves et les appartements alimentés par cette vanne référencés.

Le CS devra s'assurer lors de la réunion du 5 juin auprès du syndic que cela est bien le cas

LE RÈGLEMENT DES DÉGÂTS COLLATÉRAUX ET LES RESPONSABILITES

Les frais de réfection après séchage (Main d'œuvre, enduit, peintures) sont avancés au peintre par le propriétaire qui obtient remboursement au titre de la déclaration de dégât des eaux qu'il a transmise à son assurance.

Dans le cas où le dégât des eaux est consécutif au non fonctionnement des valves **C** le syndic fait jouer l'assurance commune et rembourse les victimes du dégât

L'occupant a la responsabilité de vérifier que les valves privatives **P** fonctionnent correctement.

Le syndic a pour mission de prévenir les occupants de ce qu'implique pour eux le non-respect de cette obligation en s'inspirant du texte de la convention CIDRE

CHAQUE VANNE D'ARRET EST IDENTIFIE PAR UNE ETIQUETTE BLEU POUR L'EAU FROIDE ET ROUGE POUR L'EAU CHAUDE. UN TEXTE IDENTIFIE LA VANNE. LES RESEAUX D'EAU SE TROUVENT EN CAVE.

IL FAUT PRENDRE GARDE QUE SANS ENTRETIEN PREVENTIF DES VANNES **P ET **C** ON S'ACHEMINE LENTEMENT VERS DES PRIMES D'ASSURANCE QUI MONTENT EN FLECHE, DES DEGATS COLLATERAUX IMPORTANTS, UNE INTERVENTION EVENTUELLE DES POMPIERS, DES COUPURES D'EAU PLUS FREQUENTES PLUS LONGUES ET PLUS ALEATOIRE. AU CONTRAIRE AVEC DES INTERVENTIONS PROGRAMMEES A L'AVANCE ON REDUIT LES DEGATS COLLATERAUX AINSI QUE LE MONTANT DES PRIMES D'ASSURANCE PRIVATIVES ET COLLECTIVES**

Application pratique au cas BATTU

*LORSQU'UNE VALVE **C** NE FONCTIONNE PAS, IL EST CONSEILLE DANS LE MEME TEMPS AU PLOMBIER DE CONTRÔLER LES AUTRES VALVES SITUÉES A PROXIMITÉ AFIN D'ETABLIR CELLES QUI SONT DÉFECTUEUSES ET D'ETABLIR UN DEVIS POUR LEUR REMPLACEMENT (**VALVES AUX NORMES NF***) LA RÉPARATION N'ÉTANT PAS RECOMMANDÉE*

Les deux plombiers pressentis

- **HD ETOILE / CP 24 (24/24-7/7): 01 40 31 57 37**
- **BALAS (24/24-7/7): 01 49 45 45 99**

A charge de ce dernier plombier de faire en sorte qu'il puisse être joint s'il veut être retenu

***Pour info la main d'œuvre en urgence pour une vanne P a été de 166 € TTC alors que le montant du matériel n'a été que de 8 € ce qui semble bien prouver tout l'intérêt qu'il y a à prévoir du matériel de qualité. Dans le même registre une valve ¼" de dix sous à l'entrée d'un WC qui provoque 6 000 € de dégâts collatéraux suite à non entretien d'une vanne C**

NOTA IMPORTANT POUR L'EAU CHAUDE

Le raisonnement est exactement le même que pour l'eau froide.

Le réseau d'eau chaude étant indépendant du réseau d'eau froide il est heureusement possible de changer une vanne C défectueuse sans couper l'eau froide sur le général