La lettre

284, Boulevard Saint-Germain - 75007 PARIS

ANDRÉ GRIFFATON SA

3ème TRIMESTRE 2004

éditorial

La légionellose n'est pas une fatalité. Il nous a semblé important de rappeler dans cette lettre quelques actions préventives individuelles de bons sens.

Durant le premier semestre 2004, nous avons complété et renforcé nos règles de fonctionnement interne dans le cadre d'une politique volontariste d'amélioration de la qualité de nos prestations afin de vous rendre un meilleur service.

Dans le cadre de cette démarche nous avons investi dans un puissant logiciel destiné à améliorer le suivi des dossiers et à numériser les documents fondamentaux des syndicats des copropriétaires.

Nous souhaitons à chacun un été agréable.

Jacques-François BORREL ■

PRÉVENIR LA LÉGIONELLOSE

Depuis quelques années, la légionellose a fait plusieurs fois la Une de l'actualité, notamment lors des cas de contamination à l'Hôpital Pompidou à Paris et dans des résidences saisonnières situées dans les Alpes. Elle fait partie des maladies dont la déclaration est obligatoire.

Et pourtant, il n'existe à ce jour qu'une réglementation minimale sur les installations d'eau chaude sanitaire des bâtiments collectifs et une circulaire de la direction générale de la santé qui n'assure qu'un simple rôle de surveillance.

Sans doute faut-il trouver la raison de cette situation au fait que les solutions curatives possibles n'ont, comme nous le verrons, qu'une efficacité à très court terme. Les seuls moyens, connus aujourd'hui, pour se prémunir sérieusement contre la légionellose, font appel à des actions de prévention appliquées par tous. Bonne nouvelle car ils sont certainement les moins coûteux ! En revanche, ils demandent un peu de discipline à chacun d'entre nous et bien sûr d'en être informé.

QUELQUES NOTIONS SUR LA BACTÉRIE RESPONSABLE

La *Legionella Pneumophila* se développe dans les canalisations d'eau chaude lorsque la température se situe entre 25° et 45°. La conception de réseaux avec des bras morts et la vétusté d'installations entartrées y contribuent aussi. De même l'eau stagnante, dans les tuyauteries de logements peu occupés, accélère la prolifération des légionelles.

Dans les immeubles, cet environnement se retrouve dans les équipements véhiculant de l'eau sanitaire, dont font partie les installations de production d'eau chaude et de distribution, les systèmes de climatisation et les réseaux d'eau froide qui peuvent être colonisés par l'arrivée d'eau chaude au niveau des mitigeurs.

La maladie se contracte souvent par inhalation de microgoutelelettes en suspension dans l'air, et tout particulièrement lors d'une douche d'eau contaminée ou d'un bain bouillonnant. Elle présente les symptômes d'une forte grippe qui, détectée à temps, se soigne sans trop de complication avec des antibiotiques. En revanche, elle ne peut faire l'objet d'aucun traitement préventif (vaccin).

PRÉVENIR PLUTÔT QUE GUÉRIR

Quelques «bonnes pratiques», à la fois efficaces et peu coûteuses, permettent d'éviter les mesures curatives dont les effets sont souvent de courte durée et susceptibles de conséquences dommageables sur les installations. Citons quelques actions individuelles faciles à respecter :

►►►

- faire couler régulièrement l'eau chaude des robinets, ceci 30 secondes durant, à température maximale ;
- détartrer au moins une fois par an (détartrage : utiliser une solution détartrante pour fer à repasser ou cafetière ou simplement du vinaigre blanc pur) les robinets, flexibles et pommes de douches et les désinfecter (désinfection : diluer 1 verre d'eau de javel dans un litre d'eau froide et immerger pendant au moins une heure. Attention aux risques liés à l'utilisation de produits chimiques) ;
- si besoin, remplacer les flexibles et pommes de douche, les filtres et les joints si leur état l'exige ;
- utiliser de l'eau froide pour la cuisine ;
- éviter d'inhaler de la vapeur d'eau ;
- lors de rénovation ou changement de robinetterie, préférer des robinets classiques (eau froide et eau chaude séparées) à des mitigeurs.
- après des périodes d'absence prolongée comme les vacances, laisser couler les points d'usage, d'abord l'eau froide puis l'eau chaude, pendant 5 à 10 minutes avant utilisation.

D'autres mesures de maintenance et d'entretien courant des équipements collectifs, types ballons, bacs de décantation et autres, limitent également la prolifération des bactéries.

Plutôt faciles à mettre en place, toutes ces actions préventives n'exigent qu'un peu d'organisation et réduisent considérablement les risques !

ET EN CAS DE CONTAMINATION ?

Si l'on observe une densité de *Legionella* supérieure au plafond* préconisé par les chercheurs, il convient alors de confier la désinfection à l'établissement en charge des équipements du bâtiment. Celui-ci procédera alors par *choc chloré* (hyperchloration des réservoirs puis vidange) ou par *choc thermique* (réglage temporaire de la température de l'eau à 65/70 °C).

Ces traitements exigent bien sûr une parfaite connaissance du réseau et la mise en place d'un protocole précis des modalités en fonction de l'état des installations, de la composition des dépôts et de la température de l'eau.

Attention, ces actions curatives doivent garder un caractère exceptionnel et ponctuel car, en l'absence de mesures préventives parallèles, les bactéries ne tarderont pas à coloniser à nouveau les installations.

* 1000 UFC au litre / UFC : Unité Formant des Colonies.

ADB Transaction Paris vous accompagne

dans la vente de votre bien immobilier

Vous désirez valoriser au mieux votre appartement à la vente.
ADB Transaction Paris procède avec méthode pour promouvoir votre bien et appréhender sereinement sa mise sur le marché.

La mise sur le marché de votre appartement

Une étape préliminaire qui augure d'une vente réalisée dans de bonnes conditions

• L'élaboration d'un **dossier juridique** de l'appartement facilite et sécurise la vente.

Le titre de propriété, la loi Carrez, les diagnostics techniques, les procès verbaux d'assemblées générales, le carnet d'entretien de l'immeuble, les garanties décennales, l'assurance dommage-ouvrage... Toutes ces pièces sont nécessaires pour constituer le dossier juridique préalable à toute mise en vente.

• La constitution d'un **dossier commercial** présente le logement avec tous ses atouts et en toute transparence.

Le descriptif complet de l'appartement, celui de l'immeuble, de son environnement, les plans, les photos d'intérieur et d'extérieur, les moyens de transport, les commerces, les écoles, les commodités diverses... donnent une information très complète sur l'appartement qui met en confiance les acquéreurs. Ce sont autant d'éléments qui viennent valider les qualités du bien proposé.

ADB Transaction Paris précise, dans le mandat signé avec le vendeur, l'ensemble des opérations qu'elle s'engage à assurer afin de mettre en œuvre un service complet et donner toutes les garanties aux propriétaires.

adb TRANSACTION PARIS

67, rue de Miromesnil - 75008 Paris
Tél. 01 58 56 44 44 - Fax. 01 58 56 44 45
contact@adbparis.com

www.adbparis.com