

Image not found or type unknown



Température eau chaude et risques de légionellose

Par **steche**, le **10/09/2024** à **16:07**

Bonjour,

Je vois dans plusieurs articles que le syndic est responsable de la mise en place d'une procédure pour vérifier périodiquement la température de retour de l'eau chaude qui doit être supérieurs à 50°C, cela afin d'éviter des risques de légionellose. Cela est il exact, le syndic a t-il l'obligation de formaliser cela ? Y a-t-il un texte, article à ce sujet ? J'ai interpellé notre syndic à plusieurs reprises, je n'ai jamais eu de réponse de leur part.

Merci

Par **Marck.ESP**, le **10/09/2024** à **16:45**

Bonjour et bienvenue
Quel équipement évoquez vous
Chauffage par radiateur... Sanitaires ?

Le risque n'étant pas le même...

Par **steche**, le **10/09/2024** à **16:59**

Merci !

En chaufferie nous avonc 2 chaudières gaz qui alimentent radiateurs et eau chaude.

Merci

Par **Marck.ESP**, le **10/09/2024** à **18:43**

La température de retour ne concerne que le chauffage, il n'y a pas de retour pour l'eau sanitaire, qui doit être au dessus de 50 degrés.C, pour éviter le développement de ce germe.

Par **steche**, le **10/09/2024** à **19:03**

Je suis un peu étonné car je vois très régulièrement des article sur retour ECS - bouclage ECS !

Et le syndic a t-il des obligations légales en ce domaine ?

Merci

Par **Isadore**, le **10/09/2024** à **19:05**

Bonjour,

Je n'ai pas de référence juridique précise concernant la prévention de la légionellose en copropriété, mais le chauffagiste de ma copropriété nous avait dit que c'était lui (le chauffagiste) qui était responsable.

L'ARS de Normandie affirme qu'il n'existe aucun texte spécifique pour les bâtiment d'habitation collective :

<https://www.normandie.ars.sante.fr/legionelles-1>

Je pense qu'on serait plutôt sur de la responsabilité "générale" du syndic, qui doit administrer l'immeuble et veiller à son bon entretien :

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000044074302

Cela implique notamment de minimiser les risques de voir une partie des habitants finir à l'hôpital parce que les conseils des autorités sanitaires n'ont pas été respectées.

Par **steche**, le **10/09/2024** à **19:21**

Bonojur,

Ayant fait beaucoup de recherches j'en suis au même constat : "Je n'ai pas de référence juridique précise concernant la prévention de la légionellose en copropriété, mais le chauffagiste de ma copropriété nous avait dit que c'était lui (le chauffagiste) qui était responsable."

Merci

Par **Marck.ESP**, le **10/09/2024** à **19:54**

Oui, ce n'est pas à proprement parlé un retour, car l'eau chaude sanitaire circule en boucle (ECS) . Entre 50°C et 55°C, cela permet de maintenir une température suffisante pour éviter la prolifération des bactéries, notamment la légionelle, tout en minimisant les pertes d'énergie.

Avant de désigner le chauffagiste comme responsable, en cas de contamination par la légionellose, il sera nécessaire de déterminer précisément l'origine de la contamination et de vérifier si les obligations d'entretien et de maintien à bonne température ont été respectées par toutes les parties concernées

Par **Lingénu**, le **10/09/2024** à **20:24**

Bonjour,

Dans un immeuble collectif, le circuit d'eau chaude est en boucle. Sur l'équipement chauffant il y a un départ et un retour. Chaque utilisateur puise sur cette boucle ce qui fait que lorsqu'on ouvre un robinet d'eau chaude on obtient très vite de l'eau chaude. Si le circuit n'était pas en boucle, il faudrait vider une grande longueur de tuyau contenant une eau devenue d'eau tiède voire froide avant que ne sorte de l'eau vraiment chaude. Il y aurait pendant les heures de faible consommation une stagnation d'eau à une température favorable au développement de la bactéries de la légionellose.

Pour prévenir le risque de légionellose, il importe que la température de retour ne descende pas à moins de 55 °.

Un arrêté prescrit des contrôles périodiques de la qualité de l'eau et de la température sur les installations de production d'eau chaude dans les établissements abritant des personnes à risque comme les EHPAD. Il n'y a rien de contraignant ailleurs en dehors de ces établissements.

Le syndic est responsable du bon fonctionnement de l'équipement de chauffage comme du reste puisque c'est lui qui porte la responsabilité de la gestion de l'immeuble mais la surveillance du bon fonctionnement de l'installation de chauffage repose d'abord sur le chauffagiste.

Par **janus2fr**, le **11/09/2024** à **06:51**

[quote]

mais le chauffagiste de ma copropriété nous avait dit que c'était lui (le chauffagiste) qui était responsable."

[/quote]

Bonjour,

Je ne vois pas comment le chauffagiste pourrait être responsable. Celui-ci est mandaté pour faire un entretien à l'instant t, si après son départ, quelqu'un vient modifier les réglages du système, pourquoi serait-il responsable ?

Par **Isadore**, le **11/09/2024** à **07:30**

Ma foi, lui semblait sûr de son fait, je n'ai pas creusé la question sur le plan juridique, on était en plein dans les histoires de plomberie à l'époque.

Chez nous seuls le syndic et le chauffagiste ont accès à la clef de la chaufferie, et il est peu probable que le syndic vienne tripatouiller les réglages. C'est peut-être pour cela que notre chauffagiste pense que sa responsabilité est engagée en cas de mauvais réglage.

Par **Fructidor**, le **11/09/2024** à **09:09**

Bonjour

Je suis du même avis que Marck et Janus vis à vis de la responsabilité à prouver.

Par **steche**, le **11/09/2024** à **17:11**

Bonjour,

Je crois que l'on peut conclure qu'il y a un vide juridique concernant la vérification de la température de l'eau chaude dans les copropriétés d'habitation. C'est probablement pour cela que notre syndique, malgré des relances, n'a jamais répondu !