

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, octobre 2023

### Gérer le fléau des punaises de lit dans les copropriétés... Qui paie la note de la désinfestation ? Comment éradiquer ?

La Chambre syndicale de désinfection, désinsectisation et dératisation a indiqué récemment une augmentation de 65 % des interventions pour désinfection de punaises de lit entre l'été 2022 et l'été 2023. Ce fléau n'épargnant évidemment pas les copropriétés, **Syndicalur** (Conseil en changement de syndic) et **ADB Conseils** (Assistance aux copropriétés) revient sur deux sujets majeurs : la responsabilité et la prise en charge financière d'une infestation selon que les punaises de lit apparaissent dans un logement ou des parties communes ; les points clés d'un protocole professionnel pour détecter et éradiquer les punaises de lit.

#### Reconnaître une punaise de lit

Les punaises de lit sont des **insectes hématophages** qui se nourrissent du sang des hommes et des animaux. Visibles à l'œil nu, de couleurs brunes et de forme ovale, les punaises de lit ont la taille d'un pépin de pomme aplati (4-7 mm). **Elles ne sautent pas et ne volent pas.** Quant à leurs œufs, ils sont blanchâtres et d'une grosseur comparable à celle d'une tête d'épingle.

Adultes, les punaises de lit ont une **espérance de vie comprise entre 6 et 24 mois** et le nombre d'œufs pondus par une femelle varie entre 200 et 500.

Enfin, le rythme de ponte journalier se situe entre 5 et 15 œufs par jour, et par femelle.

#### Responsabilités en copropriétés

Le traitement des punaises de lit coûte, en moyenne, **450 euros pour un studio** et la facture peut aller jusqu'à **1 350 euros** pour un appartement de quatre ou cinq pièces. Ces tarifs, élevés, s'expliquent notamment parce que la désinfestation exige au minimum deux passages, les punaises de lit ayant la faculté de se mettre en léthargie. **Qui doit payer la note ?**

Rappelons que tout bailleur, selon **l'article 6 de la loi ELAN**, est tenu de remettre à son locataire un **logement décent « exempt de toutes infestations d'espèces nuisibles et parasites »**.

Ainsi, en cas d'infestation, le propriétaire-bailleur a l'obligation de payer les frais de détection et d'élimination des punaises de lit. Il peut même être astreint à régler des frais annexes comme des notes de pressing. (CA Reims, 19 juin 2020, n° 19/01211).

Si un bailleur ou son locataire restent inactifs tandis que les punaises de lit risquent de contaminer un immeuble entier, **le syndic qui est mandaté par le syndicat des copropriétaires, est alors autorisé à saisir le juge des référés** pour faire désigner un commissaire de justice dont le rôle est de faire ouvrir l'appartement infesté pour que l'entreprise désignée puisse procéder au traitement nécessaire contre les punaises de lit. Le juge peut également condamner le bailleur à **indemniser le syndicat des copropriétaires** pour son préjudice financier, en particulier les frais engagés pour la désinfection des parties communes (CA Paris, 30 juin 2022, n° 22/00511).

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 9 janvier 2023

S'il s'agit d'une circulation de punaises de lit non contrôlée dans les parties communes et donc, forcément, dans plusieurs appartements, **le syndicat des copropriétaires peut être mis en cause** car il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, conformément à l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 (en ce sens, CA Paris, 9 déc. 2022, n° 22/07719).

Il est également utile de souligner que parmi les actions à venir du **plan interministériel de lutte contre les punaises de lit**, il est prévu que soit modifiée la notice d'information annexée au bail d'une location pour rappeler la responsabilité du bailleur au titre de la décence et celle de l'occupant au titre de la réglementation sanitaire.

### Protocole professionnel de détection et d'élimination des punaises de lit

Les punaises de lit vivent principalement dans les chambres à coucher. Elles fuient la lumière et s'abritent dans des endroits sombres, étroits et peu accessibles.

**Faire appel à un professionnel est vivement recommandé** pour éradiquer des punaises de lit dans un logement.

**Un protocole professionnel dure au minimum trois semaines.** L'approche peut être physique avec une vapeur générée de 180° qui élimine les punaises de lit par choc thermique, pratiquée à une distance de 5 à 6 centimètres. Elle peut également être chimique avec des produits souvent à très haute toxicité par pulvérisation sur toutes les surfaces en contact avec les insectes, sur les passages et les nids de regroupement. Les professionnels opèrent en nébulisation si les zones sont inaccessibles.

### Ce qu'il est important de faire et de savoir après un traitement :

- Les zones traitées peuvent être réintégrées après environ 4 heures
- Il faut aérer les pièces au minimum pendant une heure
- Il est impératif de laver correctement tout le linge et les vêtements des pièces traitées
- Le passage de l'aspirateur est déconseillé, pendant au moins deux semaines, dans les zones traitées
- Éviter l'encombrement des pièces est très important.

**Enfin, pour une détection précoce, le recours à des pièges ou révélateurs de sang s'est révélé efficace.**

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 9 janvier 2023

### A propos de Syndicalur – ADB Conseils

Spécialisée dans la mise en concurrence de syndicats instituée par les lois ALUR et MACRON, **Syndicalur**, expert en copropriété, accompagne les conseils syndicaux souhaitant changer de syndic. Visite de la résidence, appel d'offres, rencontre des syndicats, choix du candidat et formalités administratives, préparation de l'assemblée générale, Syndicalur assiste étroitement les présidents de conseils syndicaux dans leur recherche du syndic le plus pertinent au regard des spécificités de leur copropriété.

**ADB Conseils**, rattachée à Syndicalur, cette structure est spécialisée dans l'assistance aux syndicats bénévoles, aux conseils syndicaux ainsi qu'aux copropriétaires. A tous ces acteurs de la copropriété, ADB Conseils propose des formations, un accompagnement dans la maîtrise des charges ainsi qu'une expertise dans le contrôle des comptes. Tout au long de l'année, un abonnement d'assistance peut être souscrit.