



# ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

## immeubles collectifs

Question écrite n° 16587

### Texte de la question

M. Didier Julia appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement sur les conditions d'installation de compteurs individuels d'eau froide dans les immeubles collectifs. Actuellement, la répartition de la consommation d'eau froide est établie au prorata des tantièmes de charges générales de l'immeuble. En effet, pour l'eau froide la pose de compteurs individuels n'est pas obligatoire. Cette décision ne peut donc être prise que dans le cadre d'une assemblée générale et votée à la double majorité. A défaut, si la décision a recueilli au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, une nouvelle assemblée convoquée à cet effet peut statuer à cette dernière majorité. Cependant, malgré l'assouplissement du dispositif d'obtention de la majorité au sein des copropriétés résultant de l'article 35-II de la loi du 21 juillet 1994, cette majorité demeure difficile à obtenir dans les grands ensembles. Ainsi, ce système de répartition contribue au gaspillage de l'eau et pénalise les propriétaires soucieux de leur consommation. Il lui fait remarquer que l'augmentation constante du prix de l'eau et la sensibilisation aux problèmes de l'environnement, notamment la préservation de cette ressource naturelle a incité de nombreuses personnes à surveiller leur consommation. Il lui rappelle que la loi n° 74-908 du 29 octobre 1974 a rendu obligatoire la pose de compteurs individuels d'eau chaude dans les immeubles collectifs afin de favoriser les économies d'énergie. Aussi, dans le même esprit d'économie, pour tenir compte de l'évolution des problèmes liés à l'eau, il lui demande de bien vouloir envisager une modification de la législation en ce domaine.

### Texte de la réponse

Comme le rappelle l'honorable parlementaire, la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne rend pas obligatoire la pose de compteurs d'eau froide dans les copropriétés. Devant la difficulté de calculer la consommation de chaque copropriétaire en l'absence de compteurs individuels, le règlement de copropriété répartit souvent ces charges au prorata des tantièmes de copropriété, c'est-à-dire en fonction de la valeur relative du lot conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965. Les travaux d'installation de compteurs individuels d'eau froide sont assimilés à des travaux « de transformation, d'addition ou d'amélioration » votés avec des conditions strictes de majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité de tous les membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires). Cependant, afin de faciliter les travaux d'amélioration jugés nécessaires en raison des évolutions techniques et socio-économiques, la loi du 21 juillet 1994 relative à l'habitat a assoupli ces conditions de majorité. Si, au cours d'une première assemblée, le projet de travaux n'a été approuvé que par une majorité de membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, une deuxième assemblée générale, convoquée à cet effet, peut décider ces travaux à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des tantièmes des copropriétaires présents ou représentés. En raison de l'augmentation du coût de l'eau froide, certains copropriétaires souhaitent pouvoir maîtriser leur consommation en installant des compteurs individuels. Or l'installation d'un comptage individuel n'est pertinente que si les économies d'eau liées au comptage compensent les coûts d'investissement et de gestion (entretien, coût des relevés et de la facturation). La réponse à cette question appelle une analyse technique menée actuellement par

les services du secrétaire d'Etat au logement. A l'issue de cette étude, la question de la majorité requise pour la pose de compteurs individuels d'eau froide pourrait être abordée dans le cadre de l'éventuelle réforme de la loi du 10 juillet 1965 menée à l'initiative du ministère de la justice, plus particulièrement compétent en matière de statut de la copropriété.

## Données clés

**Auteur :** [M. Didier Julia](#)

**Circonscription :** Seine-et-Marne (2<sup>e</sup> circonscription) - Rassemblement pour la République

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 16587

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** équipement et transports

**Ministère attributaire :** logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 6 juillet 1998, page 3708

**Réponse publiée le :** 5 octobre 1998, page 5456