



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

immeubles collectifs

Question écrite n° 22215

Texte de la question

M. Jean-Pierre Foucher attire l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur les difficultés rencontrées par les copropriétaires pour l'installation de compteurs d'eau individuels. La loi du 21 juillet 1994 assouplit les règles de majorité établies par la loi du 10 juillet 1965 au sein des assemblées générales de copropriété. Mais la majorité actuellement requise ne permet pas aisément de procéder à l'installation de compteurs alors même que la répartition des charges d'eau est injuste puisqu'elle pénalise les propriétaires peu consommateurs ou souvent absents, et qu'elle n'encourage pas les économies d'eau ou la réparation des fuites de canalisations. Il lui demande s'il envisage de proposer des mesures nouvelles pour régler ce problème déjà ancien, et notamment d'instaurer le système de la majorité simple

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 propriétaire 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 des 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 de 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. Jean-Pierre Foucher](#)

Circonscription : Hauts-de-Seine (12^e circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 22215

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 30 novembre 1998, page 6507

Réponse publiée le : 11 janvier 1999, page 226