



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

immeubles collectifs

Question écrite n° 38626

Texte de la question

M. Pierre-Christophe Baguet attire l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, au sujet de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et plus spécifiquement de la pose de compteurs individuels d'eau froide dans les immeubles collectifs. Dans la réponse du 19 juillet dernier à une précédente question écrite sur le sujet, il était fait allusion à une étude sur la question menée par les services du secrétariat d'Etat au logement. Il lui demande s'il serait possible d'avoir plus de renseignements sur cette étude et à quel moment les services concernés entendent porter à la connaissance du public leurs conclusions, ce problème étant fréquemment évoqué dans les immeubles collectifs.

Texte de la réponse

Un groupe de travail réunissant les principaux acteurs intervenant sur les questions d'eau dans l'habitat a analysé au cours de l'année 1999 les enjeux de l'individualisation du comptage de l'eau dans l'habitat collectif. Dans les constructions neuves, le groupe de travail s'est montré favorable à l'obligation de pose de compteurs individuels. Dans ce cas en effet, les installations d'eau peuvent facilement être conçues en fonction de cette contrainte, comme comporter un nombre très limité de colonnes montantes et prévoir un accès au compteur sur le palier. Il est envisagé de généraliser le comptage individuel dans les constructions neuves. Cependant, dans les immeubles existants, selon les conclusions de ce groupe de travail, le comptage individuel de l'eau ne doit pas être rendu obligatoire. En effet, les situations peuvent être très différentes d'un immeuble à l'autre, en ce qui concerne notamment le prix de l'eau et la conception des installations d'eau, situations dans lesquelles le comptage peut s'avérer très onéreux, et nécessiter une reprise complète des installations antérieures. C'est pourquoi il appartient aux copropriétaires de décider de l'opportunité de la pose de compteurs d'eau froide individuels. La majorité requise pour la pose de compteurs dans les immeubles soumis au régime de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, est définie par l'article 26 de cette même loi, modifié par la loi du 21 juillet 1994. En effet, ces travaux sont assimilés à des travaux de « transformation, d'addition ou d'amélioration d'équipements collectifs ou de parties communes » : ils sont votés à la majorité de tous les membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires ; 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. Les dispositions de l'article 31 du projet de loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbains, intitulé « L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires », introduites dans le projet de loi par l'Assemblée nationale, assouplit la majorité pour ces décisions, en ajoutant les travaux de pose de compteurs d'eau froide individuels à la liste fixée à l'article 25, qui nécessite la majorité simple de tous les copropriétaires ; à défaut d'une décision prise dans ces conditions, une nouvelle assemblée générale statue dans les conditions de l'article 24, à savoir la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés. Cette disposition facilitera le développement du comptage divisionnaire permettant d'établir le montant des charges d'eau supportées par

les ménages en fonction de leur consommation réelle et non en fonction des tantièmes. L'article 34 quater du même projet de loi prévoit dans les immeubles collectifs d'habitation et les ensembles immobiliers de logements l'individualisation des contrats de fourniture d'eau sur demande du propriétaire. Dans ce cas, un contrat sera établi directement entre le locataire ou le propriétaire occupant et le service public de l'eau. Le propriétaire ou le syndic ne seront plus les intermédiaires obligés pour la facturation de l'eau. Compte tenu de la diversité des situations en ce qui concerne les contraintes techniques et économiques pour le passage à l'individualisation des contrats, cette mesure n'est pas rendue obligatoire. La décision incombera au propriétaire ou au syndicat des copropriétaires, sachant que les études et travaux nécessaires à l'individualisation, et notamment la mise en conformité des installations aux prescriptions du code de la santé publique, seront à la charge du propriétaire. Lorsque la demande émanera d'un propriétaire bailleur, les locataires seront associés à la décision. En effet, la demande devra alors être précédée d'une information complète des locataires sur la nature et les conséquences techniques et financières de l'individualisation des contrats de fourniture d'eau et faire l'objet, s'il y a lieu, d'un accord défini par l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986.

Données clés

Auteur : [M. Pierre-Christophe Baguet](#)

Circonscription : Hauts-de-Seine (9^e circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 38626

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : justice

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 13 décembre 1999, page 7092

Réponse publiée le : 31 juillet 2000, page 4602