



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

immeubles collectifs

Question écrite n° 44486

Texte de la question

M. André Schneider attire l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement au sujet des immeubles collectifs dont la facturation de l'eau fait l'objet d'une facture collective. Ce système incite les gens à dépenser plus. Aussi lui demande-t-il s'il envisage de prendre des mesures visant à l'installation de compteurs d'eau individuels dans ces immeubles afin d'éviter le gaspillage de l'eau potable.

Texte de la réponse

Le système de facturation collective d'eau pour un immeuble peut donner lieu à un comptage individuel divisionnaire. Dans ce cas, le gestionnaire de l'immeuble reste le seul abonné, mais une société prestataire de service mesure les consommations de chaque logement, et éventuellement adresse une facture à chaque ménage. Quelque soit le contrat conclu, la facture globale d'eau de l'immeuble est recouvrée en fonction des consommations réelles individuelles, ce qui permet de lutter contre le gaspillage. Cependant, aucune disposition légale ou réglementaire n'impose le comptage individuel de l'eau froide en immeuble collectif. En effet, les situations peuvent être très différentes d'un immeuble à l'autre, en ce qui concerne 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 intérieures. C'est pourquoi il appartient aux partenaires bailleurs, locataires et copropriétaires, de décider de l'opportunité de la pose de compteurs d'eau froide individuels. Dans le parc social, en application de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les bailleurs des catégories citées à l'article 42 peuvent conclure des accords collectifs locaux avec les locataires, notamment sur la maîtrise des charges récupérables. Au regard du décret n° 87-813 du 26 août 1987, les dépenses liées à l'eau froide des locaux privatifs et communs, dont celles relatives à l'exploitation et à l'entretien des compteurs généraux et individuels en font partie. Les accords peuvent être pris à l'initiative des bailleurs, mais ils peuvent aussi émaner des locataires. 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 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. André Schneider](#)

Circonscription : Bas-Rhin (3^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 44486

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 3 avril 2000, page 2095

Réponse publiée le : 31 juillet 2000, page 4603