
IMMEUBLE COLLECTIF / ENSEMBLE RESIDENTIEL

ABONNEMENT AU SERVICE D'EAU POTABLE

L'APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE DES IMMEUBLES COLLECTIFS ET/OU ENSEMBLE RESIDENTIEL DE MAISONS INDIVIDUELLES (TYPE LOTISSEMENT PRIVE)

Comme le prévoit le règlement de service de l'eau potable, les immeubles collectifs et les ensembles résidentiels peuvent être desservis soit par un unique compteur général soit selon les configurations des immeubles par un compteur général et/ou des compteurs individuels. Ces dispositions prévalent sauf cas exceptionnel des petites copropriétés, notamment celles dont le nombre de logements est inférieur à 5.

Lorsque l'approvisionnement en eau potable est assuré par des compteurs individuels, chaque occupant dispose d'un contrat d'abonnement au service d'eau potable.

À tout moment, les gestionnaires, les propriétaires ou les syndicats de copropriétaires peuvent demander l'individualisation des contrats d'abonnement de l'eau potable de résidences et/ou d'immeubles lorsque les conditions techniques ou juridiques le permettent.

QU'EST-CE QUE L'INDIVIDUALISATION DES CONTRATS DE FOURNITURE D'EAU DANS UN IMMEUBLE ?

1. Cas des immeubles sans individualisation des contrats de fourniture d'eau

Dans ce cas, le service de l'Eau ne connaît que le compteur général alimentant l'immeuble ou la résidence. Ce compteur permet de constater la consommation d'eau de l'ensemble des logements sans distinction.

Le service de l'Eau ne connaît qu'un seul abonné, le propriétaire ou le syndicat de copropriétaire représenté par son syndic gestionnaire.

Le syndicat des copropriétaires (ou le propriétaire en cas de propriétaire unique) est le titulaire du contrat d'abonnement pour le

compteur général desservant l'ensemble immobilier.

Les occupants de l'ensemble immobilier (copropriétaires et/ou locataires) ne reçoivent pas directement de factures liées à leur consommation d'eau mais paient celle-ci dans le cadre des appels de fonds provisionnels effectués par le syndic gestionnaire sur la base des relevés des compteurs divisionnaires privés éventuellement existants gérés par ce dernier.

Le service de l'eau ne s'occupe pas de la fourniture, ni de l'entretien de ces éventuels compteurs divisionnaires.

Il appartient au propriétaire de l'immeuble ou au syndicat des copropriétaires, par l'intermédiaire de son syndic gestionnaire de procéder à une relève périodique afin de répartir les charges d'eau potable selon les consommations réelles des logements.

Les frais de pose de compteurs, de renouvellement, augmentés des éventuels frais de gestion, ainsi que les frais de relève, sont à la charge des propriétaires et/ou locataires et facturés par le syndic gestionnaire.

En cas d'impayés de factures d'eau du compteur général, c'est le principe de solidarité qui s'applique et l'ensemble des copropriétaires solvables règle la totalité des factures d'eau, charge à eux d'entreprendre ensuite une procédure contentieuse auprès de l'occupant en situation d'impayés.

2. Cas des immeubles avec individualisation des contrats de fourniture d'eau

Dans le cas des immeubles où la fourniture d'eau est dite individualisée, chaque logement dispose de son compteur individuel posé, entretenu, relevé annuellement et renouvelé par le service de l'Eau ; chaque foyer dispose d'un contrat d'abonnement au service de l'Eau.

L'ensemble de ces frais est inclus dans l'abonnement individuel réglé avec les consommations d'eau facturées par le service de l'Eau.

3. Principe de fonctionnement d'un dispositif de comptage avec compteur général et compteurs individuels

Sauf exception, chaque ensemble immobilier dispose d'un compteur général et de compteurs individuels.

- Le compteur général :

Le compteur général est posé en limite de propriété publique/privée selon les prescriptions du règlement du service public d'eau potable. L'abonné de ce compteur général est le propriétaire de l'immeuble ou le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic gestionnaire. L'abonné est redevable des factures relatives à sa période d'abonnement, déduction faite des consommations relevées sur les compteurs individuels.

Sont donc imputables sur le compteur général les consommations :

- d'un point d'eau sans comptage ou piquage en parties privatives communes,
- résultant de fuites d'eau en parties privatives communes.

- Les compteurs individuels :

Les compteurs individuels sont fournis par le service de l'eau et posés sur les colonnes montantes privatives de l'immeuble.

Pour chaque compteur individuel il est nécessaire de disposer d'un contrat d'abonnement au service de l'eau. L'abonné est donc géré directement par le service de l'Eau.

QUELS SONT LES AVANTAGES D'UNE INDIVIDUALISATION DES CONTRATS DE FOURNITURE D'EAU ?

L'abonné individualisé reçoit directement ses factures et bénéficie de l'ensemble des services dont dispose un abonné du service d'eau potable :

- un accès aux différentes solutions de paiement dont la mensualisation de ses factures,
- un accès au fonds de solidarité départemental (pour l'aide aux plus démunis),
- un accès au dispositif « chèque eau » (selon les conditions de ressources définies pour l'accès au fonds de solidarité),
- un dispositif d'alerte de fuite dans le cadre de la réglementation (loi Warsmann).

Le syndicat des copropriétaires (ou le propriétaire en cas de propriétaire unique) n'est plus responsable des éventuels impayés ou surconsommations constatées sur les compteurs individuels. Il n'est redevable que de l'abonnement du compteur général et des consommations résiduelles non déductibles des compteurs individuels.

La présence du compteur général permet de juger de l'état des installations privatives (colonnes montantes notamment) et de responsabiliser les copropriétaires vis-à-vis de la gestion de la ressource en eau (possibilité d'identification des éventuelles fuites).

QUELLES SONT LES OBLIGATIONS DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES REPRESENTE PAR SON SYNDIC OU DU PROPRIETAIRE UNIQUE ?

L'entretien des installations privées placées après le compteur général (canalisations, colonnes montantes, équipements tels que surpresseurs)

COMMENT SONT MESUREES LES CONSOMMATIONS DES PARTIES COMMUNES DES IMMEUBLES ?

Les consommations des parties communes sont mesurées par différence entre le compteur général et la somme des compteurs individuels. Ces dernières sont déduites de la consommation totale enregistrée sur le compteur général.

Les points de puisage dans les parties communes (ex : robinet dans une cour ou dans un local ouvert) peuvent également être équipés de compteurs individuels.

COMMENT SONT MESUREES LES CONSOMMATIONS DES LOGEMENTS ?

Les compteurs individuels sont relevés par le service de l'eau en même temps que la relève annuelle du compteur général.

L'ensemble des consommations relevées sur la totalité des compteurs individuels, depuis la dernière relève du compteur général, sont déduites de la consommation du compteur général.

L'arrêté du 6 mars 2007 relatif au contrôle des compteurs d'eau froide dispose en son article 5 que l'écart de tolérance applicable sur les instruments de mesure est de 4%.