



La pose des compteurs d'eau Etat de la réglementation

La pose de compteurs d'eau individuels est-elle obligatoire dans les immeubles collectifs d'habitation ? Tout usager du logement s'est un jour posé cette question et en cherchant la réponse a eu le sentiment d'avoir des réponses contradictoires ou peu claires. Essayons de faire le point. Pour bien clarifier la situation, il faut distinguer la pose de compteurs d'eau froide, de la pose de compteurs d'eau chaude.

Ensuite, il faut distinguer la pose de compteurs divisionnaires qui servent à individualiser les consommations de chaque logement c'est-à-dire à répartir les consommations d'eau qui partent d'un compteur général à l'ensemble de l'immeuble, de la pose de compteurs individuels résultant de la souscription d'un contrat individuel entre l'usager d'un logement et le distributeur d'eau (la distribution de l'eau du logement ne passe plus par un compteur général à l'immeuble).

1. La pose de compteurs d'eau froide

Toute nouvelle construction d'un immeuble à usage principal d'habitation dont la demande de permis de construire a été déposée après le **1^{er} novembre 2007** doit être pourvue d'une installation permettant de déterminer la quantité d'eau froide fournie à chaque local occupé à titre privatif ou à chaque partie privative d'un lot de copropriété (Article L. 135-1 du code de la construction et de l'habitation). En clair, ce texte pose le principe de l'obligation de poser des compteurs d'eau froide pour chaque logement d'un immeuble construit après 2007. Aucune obligation n'existe pour les immeubles construits avant cette date. Précision intéressante, la réglementation prévoit que l'installation mise en place doit être compatible avec une relève de la consommation d'eau froide sans qu'il soit nécessaire de pénétrer dans les logements (Article R. 131-1 du code de la construction et de l'habitation).

En parallèle à cette disposition, et ce, que l'immeuble collectif soit ou non pourvu de compteurs individuels, la loi permet au propriétaire de l'immeuble (syndicat de copropriétaires, bailleur social, etc.) de demander au distributeur d'eau de l'immeuble, la mise en place d'une individualisation des contrats de fourniture d'eau au niveau de chaque logement. Bien entendu, le propriétaire doit joindre une description technique du réseau de canalisations existant ainsi qu'un programme de travaux éventuels. L'ensemble des frais sont supportés par le propriétaire de l'immeuble. Si l'immeuble est en copropriété, l'individualisation des contrats relève de la majorité de l'article 26 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix). Le droit d'obtenir l'individualisation auprès du distributeur n'appartient donc pas aux occupants individuels des logements. En revanche, une fois l'individualisation effectuée, les usagers des

logements de l'immeuble souscrivent un contrat en direct avec le distributeur et ce en dehors du réseau de l'immeuble.

2. La pose de compteurs d'eau chaude

L'article R. 131-10 du code de la construction et de l'habitation pose le principe en ces termes : « *dans les immeubles collectifs où la production d'eau chaude est commune à tout ou partie des locaux occupés à titre privatif, les frais de combustible ou d'énergie afférents à la fourniture d'eau chaude sont répartis entre ces locaux proportionnellement à la mesure directe ou indirecte soit de la quantité d'eau chaude fournie à chacun des locaux, soit de la quantité de chaleur nécessaire au chauffage de l'eau ainsi fournie.* »

Concrètement cela signifie que lorsqu'il y a une production d'eau chaude collective, les frais de réchauffage de l'eau doivent être répartis en fonction de la mesure de la consommation individuelle d'eau chaude dans les logements soit en fonction de la mesure de la quantité de chaleur nécessaire au chauffage de cette eau.

Cette obligation pèse sur tous les logements des immeubles collectifs construits après 1975 mais elle pèse également sur tous les immeubles construits avant 1975 qui ont dû se mettre en conformité avec la réglementation depuis 1977. Attention cependant, pour les immeubles antérieurs à 1975, la réglementation a prévu que des contraintes techniques pouvaient justifier l'absence de pose de compteurs d'eau chaude individuels.

3. En l'absence de compteurs

Si l'immeuble ne contient pas de compteurs individuels alors que la réglementation l'exige, il n'y a pas de sanctions spécifiques. Cependant, tout occupant qui y a un intérêt peut agir devant le tribunal pour faire appliquer la réglementation. Ce type d'action, plutôt rare en pratique est exercé lorsqu'un occupant de l'immeuble n'est pas d'accord avec le mode de répartition de l'eau dans l'immeuble.