

COPROPRIÉTÉ : DÉTERMINATION DES CHARGES D'EAU FROIDE

par Denis Brachet, Géomètres-experts, président de la CNEC le 07 juin 2022

Les charges d'eau froide sont à la fois des charges communes dues par l'ensemble des copropriétaires s'agissant des services généraux de l'immeuble, mais aussi des charges particulières propres aux seuls lots desservis pour les consommations privatives. Les immeubles construits depuis 2007 doivent disposer de systèmes de comptages particuliers. Dans les faits, les promoteurs aménagent des manchons d'attente et c'est l'assemblée des copropriétaires qui choisit le prestataire qui sera en charge de la pose, de l'entretien et du relevé des compteurs.

Article paru dans les [Informations Rapides de la Copropriété numéro 679 de juin 2022](#)

Pour les autres immeubles, l'assemblée peut décider de la pose de compteurs particuliers à la majorité des voix de tous les copropriétaires. En outre, il est désormais possible pour un copropriétaire de demander, aux mêmes conditions de majorité, l'individualisation de son contrat de fourniture d'eau. Toutefois, le coût d'un contrat de pose et d'entretien de compteurs est souvent annihilé par un prix de l'eau encore trop bas pour être dissuasif. Dans un immeuble ne comportant pas de dispositifs d'individualisation des consommations, et sauf si le règlement de copropriété en dispose autrement, les charges seront réparties au *pro rata* des charges générales. Ce mode de répartition présente plusieurs inconvénients :

- les copropriétaires ne disposent pas d'information sur leur niveau de consommation ni sur le prix de l'eau consommée. Ils ne sont donc pas sensibilisés à l'impact financier et environnemental de leur comportement.
- les copropriétaires vertueux ne voient pas leurs efforts récompensés, à l'inverse, les utilisateurs dispendieux se voient confortés dans leur comportement.
- la part des consommations liées aux services généraux et celle liée aux consommations privatives ne sont pas connues de sorte qu'il n'est pas possible d'identifier les leviers d'économies possibles ;
- tous les lots qui ne sont pas raccordés participent aux charges d'eau froide pour une part largement supérieure à celle liée au seul entretien des communs, rompant en cela l'égalité des copropriétaires face au règlement de copropriété.

Face à ces inconvénients, le rédacteur devrait pouvoir estimer une part forfaitaire représentative des consommations liées aux services généraux, modifiable par décision de l'assemblée, laquelle serait répartie en charges communes, le solde de la consommation étant quant à lui réparti entre les seuls lots raccordés à l'installation en application du critère de l'utilité.

Le cas des immeubles munis de dispositifs de comptages particuliers est plus simple. Les consommations privatives et communes sont identifiées au niveau des compteurs divisionnaires et réparties soit en charges générales pour les consommations collectives, soit au *pro rata* des relevés pour les consommations privatives. L'entretien du réseau, les écarts de consommations dus aux pertes en lignes ou aux éventuels défauts des compteurs sont répartis en charges générales.

Enfin, reste le cas des lots disposant d'un abonnement individuel. Dans cette hypothèse, le copropriétaire contractualise directement avec le fournisseur d'eau sans passer par le syndic. À défaut de dispositions particulières, ces lots échapperaient totalement au règlement de leur part due au titre de l'entretien des parties communes. Il convient donc, en cas de demande d'individualisation du contrat de fourniture d'eau, de prévoir en marge de l'autorisation, les modalités de participation de ces lots aux consommations communes.



Denis Brachet, Géomètre-expert, président de la CNEC