

Prescriptions techniques nécessaires à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau dans les immeubles collectifs d'habitation et les ensembles immobiliers de logements

Le processus d'individualisation

La demande d'individualisation

La demande d'individualisation est formulée par le propriétaire d'un immeuble, à savoir :

- le propriétaire bailleur privé ou public dans le cas de l'unicité de la propriété de l'immeuble ;
- la copropriété conformément à la circulaire UHC/QC 4/3 n° 2004-3 du 12 janvier 2004 relative à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau.

Lorsqu'elle émane d'un propriétaire bailleur, la demande est 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 fait l'objet, s'il y a lieu, d'un accord défini par l'article 42 de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

Conformément à la législation en vigueur, le propriétaire qui envisage cette individualisation adresse, pour avis, par lettre recommandée avec accusé de réception, un dossier technique au service des eaux.

Ce dossier comprend

- un état descriptif des installations de distribution d'eau en aval du ou des compteurs généraux au regard des prescriptions du Code de la santé publique, ainsi que des prescriptions techniques définies par le service des eaux comme étant nécessaires pour procéder à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau et préalablement communiquées au propriétaire sur sa demande ;
- si nécessaire, un projet de programme de travaux pour rendre les installations intérieures conformes à ces prescriptions.

Les prescriptions techniques définies par le service des eaux sont les suivantes, selon le mode d'individualisation retenu

- la pose d'une nourrice en pied d'immeuble dans un local accessible en tout temps par le service des eaux.

Dans cette hypothèse, la nourrice est posée en limite de propriété à l'extrémité du branchement. La nourrice est fournie et posée par le service des eaux et facturée au demandeur. Elle est dotée de robinets avant compteur de type inviolable. Le propriétaire est tenu d'installer des robinets après compteur avec purge, antipollution et étiquettes de repérage des logements.

- le maintien du compteur général et la pose de compteurs divisionnaires à l'extérieur des logements.

Les installations intérieures partent du joint aval inclus du compteur général. Seuls les compteurs divisionnaires (joints exclus) sont la propriété du service des eaux. Le service des eaux assure l'entretien et le renouvellement de ces appareils.

L'examen du dossier de demande

Le service des eaux indique au propriétaire dans un délai de 4 mois à compter de la date de réception de ce dossier :

- l'ensemble des coûts associés : frais d'études et travaux à réaliser par le service des eaux, frais d'accès au service à la date de prise d'effet de l'individualisation,
- si les installations décrites dans le dossier technique respectent les prescriptions précitées,

et s'il y a lieu, lui précise les modifications à apporter au projet présenté pour respecter ces prescriptions ; à cet effet, le service des eaux peut effectuer une visite des installations et faire réaliser des analyses de la qualité de l'eau à partir

de prélèvements au compteur général et sur différents points de livraison de l'immeuble.

Tous ces coûts, ainsi que l'ensemble des travaux de mise en conformité, sont à la charge du propriétaire.

Le service des eaux peut demander au propriétaire des informations complémentaires. La réponse du propriétaire déclenche à nouveau le délai de 4 mois mentionné ci dessus.

Le service des eaux adresse au propriétaire le modèle de convention d'individualisation et le règlement de service.

La confirmation de la demande

Le propriétaire adresse au service des eaux :

- une confirmation de sa demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau,
- et le dossier technique tenant compte, le cas échéant, des modifications demandées par le service des eaux.

Le propriétaire indique également les conditions dans lesquelles les locataires occupants ont été informés du projet et l'échéancier prévisionnel des travaux.

Cet envoi est adressé par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes.

L'individualisation des contrats

Le service des eaux procède à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau dans un délai de deux mois à compter de la réception de la confirmation de la demande, ou si des travaux sont nécessaires, à compter de la réception des travaux notifiée par le propriétaire. Toutefois, le propriétaire et le service des eaux peuvent convenir d'une autre date.

Dans le cas des immeubles en copropriété, les copropriétaires ne peuvent pas s'opposer à la réalisation de travaux d'individualisation, lorsqu'elle est décidée, même à l'intérieur de leurs parties privatives, y compris s'il en résulte pour eux un préjudice momentané.

Le passage à l'individualisation est conditionné par la signature d'une convention d'individualisation entre le propriétaire et le service des eaux. Celle-ci précise les conditions particulières à l'immeuble pour la mise en place de l'individualisation et notamment les conditions de reprise ou pose des compteurs.

Tout occupant de l'immeuble qui a fait l'objet d'une individualisation doit souscrire un contrat individuel de fourniture d'eau avec le service des eaux.

L'individualisation prend effet à la date mentionnée dans la convention d'individualisation.

Responsabilité relative aux installations intérieures

Les installations intérieures de l'immeuble désignent l'ensemble des équipements : bassin de stockage, station de surpression, colonnes montantes, canalisations de desserte de chaque logement ou point d'utilisation de l'eau, canalisations et locaux desservis à l'intérieur de l'immeuble, clapets anti-retour sur les compteurs individuels et sur le compteur général, etc.

Les installations intérieures commencent immédiatement à l'aval du compteur général d'immeuble. Elles s'arrêtent aux dispositifs de comptage individuels équipant les points de livraison.

Le propriétaire en assure la garde, la surveillance et l'entretien.

obligations réciproques

Obligations à votre charge

Vous devez respecter les obligations résultant du règlement de service.

Départ / entrée d'un locataire

- Entrée d'un locataire

Vous vous engagez à transmettre à la Collectivité dans un délai d'1 mois à compter de l'entrée dans les lieux le contrat d'abonnement dûment signé par le locataire, indiquant les noms et adresses, la date de prise d'effet du contrat et l'index du compteur d'eau.

- Sortie d'un locataire

Vous vous engagez à signaler, dès que vous en avez connaissance, tout changement de locataire (résiliation du bail

par le locataire) ceci permettant à la Collectivité de calculer la facturation (au prorata pour les charges fixes). Lors de l'état des lieux, vous effectuerez contradictoirement avec le locataire le relevé de l'index du compteur que vous communiquerez à la Collectivité pour facturation, ainsi que la nouvelle adresse de l'abonné sortant. En l'absence de relevé contradictoire, c'est l'état des lieux délivré en présence d'un huissier qui fera foi.

En tout état de cause, vous vous engagez à transmettre à la Collectivité, dans un délai de 10 jours à compter de l'état des lieux de sortie, copie de l'état des lieux mentionnant le relevé du compteur et la nouvelle adresse si celle-ci est connue. A défaut de transmission de ces informations ainsi que de la nouvelle adresse du locataire sortant, et au cas d'impossibilité de recouvrement des impayés dans le délai de 6 mois de l'émission de la facture les sommes dues vous seront facturées.

Vous êtes responsables des consommations et des éventuels dommages pouvant être causés par un dégât des eaux entre le départ du locataire confirmé par une facture d'arrêt de compte et l'arrivée d'un nouveau locataire.

Logement vacant

En cas de vacance du logement vous vous engagez à payer au prorata de la durée, les parties fixes relatives à la facturation, location compteur redevance ou autre élément de facturation non proportionnel au volume consommé, ainsi que la consommation éventuelle relevée au compteur.

Facturation

Le service des eaux facturera une part fixe par compteur, y compris si un logement est alimenté par plusieurs compteurs d'eau froide, et pour le compteur général.

Consommations des parties communes

La consommation des parties communes vous sera facturée. Si la consommation des parties communes ne fait pas l'objet d'un comptage individualisé, elle peut être établie par calcul de la différence entre la consommation globale de l'immeuble et la somme des consommations individuelles.

OBLIGATIONS DES ABONNÉS

Les abonnés doivent respecter les obligations résultant du règlement de service.

Résiliation de la convention d'individualisation

Vous pouvez décider la résiliation de l'abonnement collectif et des abonnements individuels avec un préavis de trois mois, après envoi d'un courrier de résiliation en recommandé avec accusé de réception.

Vous ne pouvez résilier le contrat d'abonnement pour le compteur général d'immeuble qu'après la résiliation de la totalité des contrats d'abonnement individuels.

Le Service des eaux peut pour sa part, résilier la convention d'individualisation et les contrats d'abonnement si vous ne respectez pas, en cours d'exécution les prescriptions nécessaires à l'individualisation. Cette résiliation est précédée d'une mise en demeure en vue de la mise en conformité laissée sans suite dans un délai de deux mois. Le retour au régime du contrat d'abonnement collectif de l'immeuble se fait à l'issue des relevés des index des compteurs individuels. Le contrat d'abonnement collectif est soumis au règlement de service en vigueur.

En cas de résiliation, les compteurs individuels sont déposés par le Service des eaux à vos frais ou rachetés par vous.