



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

charges communes

Question écrite n° 118521

Texte de la question

M. Alain Marc attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur le calcul de la consommation d'eau dans les immeubles en copropriété. Lorsque celle-ci n'est pas décomptée par un compteur divisionnaire, elle est répartie au prorata des millièmes de copropriété. Cette répartition ne tient pas compte du nombre d'occupants dans chaque logement et peut pénaliser les propriétaires. De plus elle n'encourage pas les économies. À Paris et dans les grandes villes, ce mode de répartition accélère le phénomène de paupérisation des copropriétés dégradées, certains appartements étant sur-occupés et aggrave la situation des autres propriétaires qui se voient contraints de payer des sommes ne correspondant pas à leur consommation réelle. Conformément à la loi du 10 juillet 1965 modifiée et son décret d'application du 17 mars 1967 fixant le statut de la copropriété, l'installation d'un compteur divisionnaire est soumis au vote de l'assemblée générale des copropriétaires qui peut s'y opposer. Il lui demande s'il est envisageable de modifier cette loi pour autoriser tout copropriétaire qui le souhaite à faire installer à ses frais un compteur divisionnaire et à régler sa quote part suivant les mètres cubes décomptés par son compteur.

Texte de la réponse

L'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit que les charges relatives aux services et équipements communs sont réparties en fonction de l'utilité que présentent ces services et équipements à l'égard de chaque lot, étant rappelé que l'utilité s'entend de l'utilité théorique, indépendamment de l'utilisation réelle des services et équipements par les occupants de chaque lot. Lorsque la fourniture d'eau constitue un service collectif, les dépenses relatives à ce service sont donc réparties entre les copropriétaires soit en fonction de la consommation si des compteurs divisionnaires sont installés, soit en fonction des tantièmes de charges en l'absence de tels compteurs. Lorsque l'immeuble est dépourvu de compteurs, la loi de 1965 précitée réserve à l'assemblée générale la possibilité de décider l'installation de compteurs divisionnaires dans tous les lots de copropriété, et de modifier en conséquence à la même majorité la répartition des charges pour passer d'une répartition aux tantièmes vers une répartition en fonction de la consommation relevée par les compteurs, par dérogation au principe général d'intangibilité de la répartition des charges. En revanche, il résulte d'une jurisprudence constante (Cass. Civ. 3e, 10 oct. 1990 ; CA Paris, 9 mai 1984, 26 mai 1999, 20 mars 2003, 17 avril 2008 ; CA Versailles, 5 mai 1995) que l'initiative individuelle d'un copropriétaire qui fait installer un compteur divisionnaire ne lui permet pas de se désolidariser de la répartition des charges prévue par le règlement de copropriété. En effet, seule l'installation de compteurs divisionnaires dans tous les lots de copropriété permet de cerner la consommation nécessaire à l'entretien des parties communes : nettoyage, espaces verts... Par ailleurs, seule l'installation de compteurs divisionnaires dans tous les lots de copropriété permet de disposer, dans l'immeuble concerné, d'un parc de compteurs relevant la consommation d'eau de manière homogène en termes de sensibilité des appareils et d'usure de ces derniers, susceptible d'entraîner des dysfonctionnements dans le comptage. Dans ces conditions, il n'est pas envisagé de modifier la loi de 1965 précitée pour permettre au copropriétaire qui le souhaite d'installer un compteur

divisionnaire d'eau froide et de se désolidariser en conséquence de la répartition des charges prévue par le règlement de copropriété.

Données clés

Auteur : [M. Alain Marc](#)

Circonscription : Aveyron (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 118521

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 27 septembre 2011, page 10231

Réponse publiée le : 17 janvier 2012, page 693