

Le mode de répartition de la consommation d'eau varie en fonction des copropriétés. Cette répartition peut être effectuée en fonction des tantièmes généraux ou en fonction des compteurs divisionnaires, soit la consommation réelle de chaque copropriétaire.

Il convient de préciser qu'en matière de copropriété, seul le syndic est titulaire d'un contrat collectif de fourniture d'eau. C'est la raison pour laquelle les copropriétaires ne seront pas directement destinataires des factures d'eau. Le fournisseur d'eau libellera ainsi les factures à l'ordre du Syndicat des copropriétaires. Ce dernier sera en conséquence tenu du bon règlement des factures émises par le fournisseur d'eau et ne pourra se retrancher derrière la défaillance d'un copropriétaire. En pareil cas, le Syndic ne pourra que diligenter une procédure de recouvrement de charges de copropriété à l'encontre du copropriétaire défaillant.

A cet égard, et afin de justifier leur défaillance, bon nombre de copropriétaires émettent des contestations quant aux sommes qui leur sont imputées au titre des régularisations de charges d'eau. Certaines de ces contestations sont justifiées et il convient de les examiner avec attention.

En effet, et dans certains cas, le syndic sera amené à effectuer certaines diligences en cas d'augmentation anormale d'une facture d'eau et ce plus particulièrement depuis le 1^{er} juillet 2013.

En effet, la loi n°2011-525 du 17 mai 2012 dite loi Warsmann et son décret d'application n°2012-1078 du 24 septembre 2012 est venue protéger davantage les consommateurs, et notamment les syndicats de copropriétaires, en cas de consommation anormale d'eau.

L'article L.2221-12-4-III bis du code général des collectivités territoriales considère qu'une consommation d'eau est excessive dès lors que : « *Le volume d'eau consommé depuis le dernier relevé excède le double du volume d'eau moyen consommé par l'abonné ou*

par un ou plusieurs abonnés ayant occupé le local d'habitation pendant une période équivalente au cours des trois années précédentes ou, à défaut, le volume d'eau moyen consommé dans la zone géographique de l'abonné dans des locaux d'habitation de taille et de caractéristiques comparables ».

En conséquence, et si le service d'eau potable constate une augmentation anormale du volume d'eau consommé par l'occupant, il devra en informer l'abonné sans délai. Cette consommation anormale est généralement liée à une fuite ou à un dysfonctionnement du compteur.

En cas de réception de l'alerte de la part du fournisseur, le Syndic devra être particulièrement diligent et efficace. En effet, le Syndic disposera **d'un délai d'un mois** pour effectuer une demande de dégrèvement auprès du fournisseur d'eau. Dans ce délai très bref, le Syndic devra mandater une entreprise aux fins d'établir un diagnostic de fuite ainsi qu'une facture détaillée. L'ensemble de ces justificatifs devront être adressés au fournisseur d'eau et ces éléments feront office d'attestation.

En cas de fuite avérée, l'article L.2221-12-4-III bis du code général des collectivités territoriales indique que : « ***L'abonné n'est pas tenu au paiement de la part de la consommation excédant le double de la consommation moyenne s'il présente au service d'eau potable, dans le délai d'un mois à compter de l'information prévue au premier alinéa du présent III bis, une attestation d'une entreprise de plomberie indiquant qu'il a fait procéder à la réparation d'une fuite sur ses canalisations*** ».

Le Syndicat des copropriétaires ne sera ainsi pas tenu de régler la part excédant le double de la consommation moyenne.

Enfin, et si aucune fuite n'a été constatée, la consommation excessive d'eau peut être liée à un dysfonctionnement du compteur.

A cet égard, l'article L.2221-12-4-III bis du code général des collectivités territoriales précise que : « **L'abonné peut demander, dans le même délai d'un mois, au service d'eau potable de vérifier le bon fonctionnement du compteur.** L'abonné n'est alors tenu au paiement de la part de la consommation excédant le double de la consommation moyenne qu'à compter de la notification par le service d'eau potable, et après enquête, que cette augmentation n'est pas imputable à un défaut de fonctionnement du compteur ».

Une fois de plus, le Syndic devra se rapprocher, et ce dans un délai d'un mois du service d'eau potable, afin qu'une vérification des compteurs soit effectuée. En cas de dysfonctionnement des compteurs, le syndicat des copropriétaires ne sera pas tenu au paiement des frais de vérification. Enfin, et comme dans la première hypothèse, la copropriété ne sera pas redevable de la part excédant le double de la consommation moyenne.

En conséquence, et en cas de consommation excessive du volume d'eau, le Syndic se doit d'être particulièrement diligent afin d'éviter une facturation définitive qui serait liée à une fuite ou à un dysfonctionnement des compteurs.

Enfin et en dernier lieu, si un copropriétaire conteste les relevés de ses compteurs divisionnaires, il lui appartient de rapporter l'inexactitude de ses compteurs. La charge de la preuve repose sur le copropriétaire qui conteste l'exactitude de ses compteurs individuels. (Cass. 3e civ. 26-11-2013 n° 12-25.843).

Article rédigé par Maître Alice Ziadé

Recommandations du cabinet BJA :

La loi Warsmann tend à protéger davantage les consommateurs d'une éventuelle surfacturation au titre d'une consommation excessive d'eau.

Ses dispositions sont toutefois strictes et il convient d'en respecter les conditions. A ce titre, le Syndic se doit d'être particulièrement diligent, afin d'éviter qu'une surfacturation soit imputable à l'ensemble des copropriétaires.