Une ordonnance du 22 décembre 2022 prévoit aux articles 6 et 7 la transmission de la facture d'eau au copropriétaire et au locataire lorsque le contrat de fourniture n'est pas individualisé. Cette obligation figure au nouvel article 24-11 de la loi du 10 juillet 1965.

En pratique, depuis décembre 2022, le syndic est tenu d'adresser avec la convocation de l'AG, qui approuve les comptes de l'année, la facture d'eau ainsi qu'une lettre d'information sur la qualité de l'eau du robinet.

Ces informations sont en principe transmises par la commune ou l'établissement public.

Toutefois, cette nouvelle obligation n'est pas visée à l'article 11 du décret de 1967, qui liste l'ensemble des documents obligatoires à transmettre avec la convocation pour la validité de la décision d'assemblée générale.

Par ailleurs, l'article 63 de la loi climat et résilience avait ajouté un article 24-10 avec l'objectif de renforcer le contrôle du raccordement du syndicat des copropriétaires au réseau public de collecte des eaux usées. Une nouvelle obligation, liée à la réalisation de contrôles des raccordements de l'immeuble en prévision des futurs jeux olympiques a également été donné dans cet article.

Lorsque le contrat de fourniture d'eau est liés au réseau public, quelles sont les nouvelles obligations d'information du syndic ?

Pour le syndic, le nouvel article 24-11 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que « Lorsque le contrat de fourniture d'eau n'est pas individualisé, le syndic transmet à chaque copropriétaire la facture établie dans les conditions prévues à l'article L. 2224-12-1 du code général des collectivités territoriales ainsi que les

informations complémentaires sur la qualité de l'eau qui lui ont été adressées, concomitamment à la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes ou, à défaut, au moins une fois par an. »

Pour le bailleur, le nouvel article 6-3 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que : « Art. 6-3.-Lorsque le contrat de fourniture d'eau n'est pas individualisé, le bailleur transmet au locataire la facture établie dans les conditions prévues à l'article L. 2224-12-1 du code général des collectivités territoriales, ainsi que les informations complémentaires sur la qualité de l'eau qui lui ont été adressées, concomitamment à la communication du décompte de charges ou, à défaut, au moins une fois par an. « Lorsque le logement est situé dans un immeuble relevant du statut de la copropriété, le bailleur transmet au locataire les informations qu'il a reçues dans les conditions prévues par l'article 24-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis »

Quels documents transmettre et à quel moment ?

- La facture d'eau ;
- Une note de synthèse contenant des informations complémentaires sur la qualité de l'eau du robinet.

Le syndic doit communiquer ces informations au moins une fois par an, par exemple en même temps que la convocation à l'assemblée générale annuelle des copropriétaires. Toutefois, aucune modalité de transmission est prévue, un point d'information en assemblée générale pourrait être envisagé ainsi qu'une communication via l'extranet.

Le bailleur du logement doit transmettre à son locataire la facture d'eau ainsi que les informations complémentaires sur la qualité de l'eau, en même temps que la

communication du décompte de charges ou, à défaut, au moins une fois par an.

Qui est concerné ?

Dès lors que le contrat de fourniture d'eau n'est pas individualisé, cette nouvelle obligation d'information s'adresse à tout bailleur de logement et au syndic de copropriété, le cas échéant.

Recommandations du cabinet BJA :

Prévoir la transmission lors de la convocation d'assemblée générale de la facture d'eau et d'une note de synthèse contenant des informations complémentaires sur la qualité de l'eau du robinet. Aucune modalité de transmission n'étant prévue, un point d'information sans vote en assemblée générale pourrait être envisagé ainsi qu'une communication via l'extranet. Par ailleurs, pour des informations générales pour chaque commune vous pouvez cliquer sur le lien suivant : https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/eaux/eau