



Mirco RENZACCI  
Directeur de  
copropriété

### Décret relatif à la facturation en cas de fuites sur les canalisations d'eau potable après compteur.

Une fuite d'eau non décelée et à l'arrivée, un abonné (particulier ou copropriété) peut se retrouver avec une facture de plusieurs milliers, voire dizaine de milliers d'euros à payer. Jusqu'à présent, les usagers se tournaient vers le gestionnaire du réseau et essayaient de négocier une remise sur leur facture. Avec plus ou moins de succès.

Désormais, ils devraient être mieux protégés. Un article de la loi de simplification et d'amélioration de la qualité du droit, adoptée le 14 avril 2011, a modifié l'article L. 2224-12-4 du Code général des Collectivités territoriales et impose au service d'eau potable, qu'il soit public ou en délégation, d'alerter ses abonnés lorsqu'une consommation anormale d'eau est observée.

Par consommation «anormale», la loi entend lorsque «le volume d'eau consommé depuis le dernier relevé excède le double du volume d'eau moyen consommé par abonné (...) au cours des trois années précédentes».

<< III bis - Dès que le service d'eau potable constate une augmentation anormale du volume d'eau consommé par l'occupant d'un local d'habitation susceptible d'être causée par la fuite d'une canalisation, il en informe sans délai l'abonné. Une augmentation du volume d'eau consommé est anormale si 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. >>

<< 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. >>

<< 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. >>

<< A défaut de l'information mentionnée au premier alinéa du présent III bis, l'abonné n'est pas tenu au paiement de la part de la consommation excédant le double de la consommation moyenne. >>

<< Les redevances et sommes prévues par le premier alinéa de l'article L. 2224-12-2 sont calculées en tenant compte de la consommation facturée. >>

<< Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités du présent III bis. >>

Ce texte est indiscutablement novateur mais il convient de signaler que certains concessionnaires des eaux ont d'ores et déjà fait d'une interprétation restrictive de ce texte en considérant que «ne sont prises en compte que les fuites de canalisation d'eau potable après le compteur, à l'exclusion des fuites dues à des appareils ménagers et des équipements sanitaires ou de chauffage».

S'agissant de son application aux Syndicats des copropriétaires, ce texte doit se comprendre ainsi :

→ Seul le syndicat pourra contester la consommation anormale mais pas les copropriétaires à titre individuel disposant d'un compteur divisionnaire car l'abonnement est souscrit par le Syndicat qui a seul la qualité d'abonné.

→ De ce fait si la copropriété est munie de compteurs divisionnaires, ceux-ci permettent de faire ressortir une fuite au niveau d'un lot mais le texte ne régissant pas les rapports copropriétaires individuels/syndicat mais uniquement Syndicat/fournisseur, le copropriétaire ne pourra pas s'en prévaloir contre le Syndicat. En revanche, le Syndicat pourra s'en servir (et en répercuter les conséquences positives sur le copropriétaire concerné) que si cette fuite individuelle entraîne plus qu'un doublement de sa consommation habituelle (ce qui risque d'être très rare en pratique).

Maître Audimeau  
Avocat spécialisé en droit de la copropriété



### PRIX DES APPARTEMENTS ANCIENS AU 3<sup>E</sup> TRIMESTRE 2012

PARIS : 8 440 €/m<sup>2</sup>

VARIATION TRIMESTRIELLE + 1,0% →

VARIATION ANNUELLE + 0,8% →

PETITE COURONNE : 4 480 €/m<sup>2</sup>

VARIATION TRIMESTRIELLE + 1,9% →

VARIATION ANNUELLE + 0,3% →

GRANDE COURONNE : 3 140 €/m<sup>2</sup>

VARIATION TRIMESTRIELLE + 1,4% →

VARIATION ANNUELLE - 1,0% →

ILE DE FRANCE : 5 590 €/m<sup>2</sup>

VARIATION TRIMESTRIELLE + 1,4% →

VARIATION ANNUELLE + 0,3% →

RÉF. CHAMBRE DES NOTAIRES 2T 2012

Moyenne des prix à la location à Paris			
Prix au m <sup>2</sup> moyen à la location au 1 <sup>er</sup> trimestre 2013, sur 19 331 références			
Appartement	20,40 €/m <sup>2</sup>	29,77 €/m <sup>2</sup>	44 €/m <sup>2</sup>
Maison	21,17 €/m <sup>2</sup>	31,74 €/m <sup>2</sup>	45,76 €/m <sup>2</sup>

LA CÔTE DE L'IMMOBILIER FÉVRIER 2013



RESTE

25 LOGEMENTS À LOUER À SURESNES - PROMENADE SISLEY

BUREAU DE LOCATION  
SUR PLACE

PRENDRE RENDEZ-VOUS  
AVEC NOS CONSEILLERS

DÉPARTEMENT LOCATION AU  
01 41 16 50 50

IMMEUBLE NEUF DU 2 PIÈCES AU 5 PIÈCES ET  
DUPLEX AGRÉMENTÉS DE BALCON, TERRASSE,  
PARKING ET CAVE ET CERTIFIÉ «HABITAT &  
ENVIRONNEMENT - PROFIL C»