

*Direction générale de l'urbanisme,  
de l'habitat et de la construction*

**Circulaire UHC/QC 4/3 n° 2004-3 du 12 janvier 2004 relative  
à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau**

NOR : EQUU0410006C

*Références :*

Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Décret n° 2003-408 du 28 avril 2003 pris en application de l'article 93 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

*Le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer, le ministre de l'intérieur, de la sécurité intérieure et des libertés locales, la ministre de l'écologie et du développement durable à Mesdames et Messieurs les préfets de département (directions départementales de l'équipement [pour attribution]), Mesdames et Messieurs les préfets de région (directions départementales de l'équipement [pour information]), centre d'études techniques de l'équipement (pour information), direction départementale des affaires financières (pour information), agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (pour information), centre scientifique et technique du bâtiment (pour information), direction des affaires économiques et internationales (pour information), conseil général des ponts et chaussées (pour information), mission interministérielle d'inspection du logement social (pour information).*

La présente circulaire a pour objet d'apporter des précisions sur les modalités de l'individualisation des contrats de fourniture d'eau prévues par le décret n° 2003-408 du 28 avril 2003 pris en application de l'article 93 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Vous voudrez bien informer les collectivités territoriales et leurs groupements des termes de la présente circulaire et demander aux maires ou présidents de structures intercommunales, compétents en matière de distribution de l'eau potable, de bien vouloir informer de ces dispositions les associations syndicales ou personnes privées assurant la distribution sur une partie de leur territoire.

L'article 93 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 impose à tout service public de distribution d'eau de procéder à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau à la demande du propriétaire d'un immeuble collectif d'habitation ou d'un ensemble immobilier de logements. Il impose également au propriétaire d'informer les locataires éventuels et de prendre à sa charge les études et les travaux nécessaires à l'individualisation.

L'individualisation des contrats de fourniture d'eau est de la responsabilité de la personne morale de droit public ou privé chargée de l'organisation du service public de distribution d'eau. Que la gestion soit assurée en régie ou déléguée, il s'agit de la collectivité territoriale, de l'établissement public de coopération intercommunale, du syndicat mixte ou plus rarement de la personne privée responsable de l'organisation du service de distribution d'eau.

Si cette personne morale est différente de celle chargée de l'organisation du service public d'assainissement, il convient qu'elle se mette en relation avec celle-ci de manière que cette dernière adapte de façon cohérente son propre service.

Afin de rendre applicable l'individualisation des contrats dans des situations très diverses quant au statut du propriétaire et du service public de distribution d'eau, aux conditions d'organisation de ce service et aux configurations des installations privées, le décret d'application prévoit :

une adaptation des conditions d'organisation et d'exécution du service public de distribution d'eau,  
puis un processus de négociation pour l'individualisation des contrats entre le service public de distribution d'eau et le propriétaire en quatre étapes :

- étape 1 : Le propriétaire adresse une demande préliminaire d'individualisation.
- étape 2 : Le service public de distribution d'eau lui indique si les conditions sont remplies et précise si nécessaire les travaux complémentaires à réaliser ;
- étape 3 : Le propriétaire informe les locataires, confirme sa demande et réalise les travaux ;
- étape 4 : Le service public de distribution d'eau procède à l'individualisation des contrats.

**1. L'adaptation de l'organisation du service public  
de distribution d'eau**

Les conditions d'organisation et d'exécution du service sont modifiées, si nécessaire, pour prendre en compte les demandes d'individualisation des contrats de fourniture d'eau déposées par les propriétaires des immeubles collectifs d'habitation et des ensembles immobiliers de logements.

1.1. *Ces modifications se traduisent généralement par une adaptation du règlement du service qui fixe les responsabilités respectives du service de distribution d'eau et des abonnés, les règles applicables aux abonnements, les conditions de mise en service des branchements et compteurs et les modalités de paiement des prestations et fournitures d'eau.*

Le service public de distribution d'eau définit dans ce cadre les prescriptions techniques que doivent respecter, pour procéder à l'individualisation, les installations de distribution d'eau en aval du compteur général servant, avant individualisation, à la facturation globale.

Les immeubles collectifs d'habitation peuvent dans certains cas comporter des locaux à usage professionnel (bureaux, locaux commerciaux, artisanaux...) dont les contrats de fourniture d'eau sont alors également individualisés. Les ensembles immobiliers de logements peuvent être constitués de maisons individuelles groupées ou d'immeubles à usage d'habitation.

L'emplacement intérieur ou extérieur au logement des compteurs et leur nombre par logement dépendent de la configuration des installations. Le comptage est facilité par la pose d'un compteur unique par logement et accessible à l'extérieur du logement, mais le service public de distribution d'eau ne peut l'imposer. Dans ce cas, les compteurs peuvent être multiples et posés à l'intérieur des logements, et le service public de distribution d'eau peut imposer l'installation de matériel permettant le relevé à distance des consommations, la lecture directe du compteur ne s'imposant qu'en cas de litige. Il peut exiger la pose de compteurs de son choix et l'installation de matériels destinés à éviter les retours d'eau (clapets anti-retour, dispositifs disconnecteurs et de sectionnement individuels).

Mais le service ne peut imposer que des dispositions qui sont nécessaires à l'individualisation dans le respect des prescriptions du code de la santé publique. Par exemple, il n'appartient pas au service public de distribution d'eau d'imposer aux propriétaires le remplacement des canalisations en plomb, même si celui-ci peut être conseillé dans la plupart des cas. En revanche, les nouvelles installations à réaliser doivent être conformes aux dispositions du code de la santé, notamment à celles des articles R. 1321-43 à 59. Une attestation de conformité portant sur les installations nouvelles ou les parties d'installation nouvelles, à la charge du propriétaire, peut lui être demandée, si elle est prévue dans le cadre du règlement de service.

*1.2. La loi a rappelé le principe du respect de l'équilibre économique du service. Les modifications des conditions d'organisation et d'exécution du service peuvent nécessiter, s'il y a lieu, le réexamen des conditions tarifaires, l'évolution de ces conditions devant être proportionnée aux contraintes nouvelles imposées au service.*

Les éventuelles modifications dans l'organisation du service sont financées au moyen de la redevance de distribution d'eau potable, qui constitue le prix du service rendu et représente donc la contrepartie réelle des prestations fournies à l'utilisateur.

Il ne peut être facturé au propriétaire ou aux personnes bénéficiant de l'individualisation le coût de l'instruction des demandes. Si le règlement des eaux prévoit un tarif pour frais d'accès au service, celui-ci peut être appliqué aux nouveaux contrats.

Dans le cas d'une délégation de service public, la fixation du niveau et de la structure tarifaire constitue une prérogative de l'autorité délégante, mais elle fait aussi l'objet de clauses détaillées dans les contrats, prévoyant le plus souvent des paramètres d'évolution automatique.

Lorsque la gestion du service est déléguée, les modifications des conditions d'organisation et d'exécution du service peuvent aussi conduire à la nécessité de passer un avenant au contrat de délégation.

*1.3. Le service public de distribution d'eau doit tenir à disposition des usagers le règlement de service, la liste des prescriptions que doivent respecter les installations pour permettre l'individualisation des contrats ainsi que la tarification en vigueur de la distribution d'eau et de l'assainissement collectif.*

L'adaptation de l'organisation des services publics de distribution d'eau doit être réalisée avant le 6 février 2004, selon les procédures en vigueur.

## **2. Les modalités de l'individualisation**

### *2.1. La demande préliminaire du propriétaire*

Le propriétaire qui souhaite l'individualisation des contrats de fourniture d'eau établit une description technique et géométrique (plan détaillé des canalisations, logements desservis, ..) de ses installations existantes au regard des prescriptions exigées par le service public et établit si nécessaire un programme de travaux pour les rendre conformes à ces prescriptions. Il peut confier cette tâche au prestataire de son choix. Il adresse le dossier technique au service public de distribution d'eau dans les conditions définies au dernier alinéa de l'article 2 du décret.

Dans une copropriété, l'assemblée générale des copropriétaires autorise la réalisation de l'étude technique et, le cas échéant, l'établissement du programme de travaux à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Un copropriétaire ne peut adresser en son seul nom une demande d'individualisation au service public de distribution d'eau.

### *2.2. L'instruction de la demande*

Le service public de distribution d'eau instruit cette demande. Il dispose d'un délai de quatre mois pour vérifier la conformité des installations et, si nécessaire, du programme de travaux aux prescriptions qu'il a établies. Il indique, le cas échéant, les modifications à apporter au projet. Il peut demander au propriétaire de procéder à une visite des installations. Il peut également demander des informations complémentaires. Dans ce dernier cas, la réponse du propriétaire apportant ces informations déclenche à nouveau le délai de quatre mois.

La réponse du service public de distribution d'eau relative aux modifications qu'il souhaite voir apporter au programme de travaux doit être suffisamment précise afin que l'individualisation des contrats ne puisse être remise en cause une fois ces travaux terminés.

Il transmet en même temps les conditions d'organisation et d'exécution du service, notamment sous forme du règlement de service s'il existe et les conditions tarifaires, ainsi que le modèle de contrat s'il en existe un. Cette transmission permet au propriétaire d'en informer selon les cas les copropriétaires ou les locataires.

### 2.3. La confirmation de la demande

a) Lorsque le propriétaire de l'immeuble collectif ou de l'ensemble immobilier est unique, il informe les locataires de son projet d'individualisation en précisant sa nature et ses conséquences techniques et financières. Il peut conclure avec une ou plusieurs associations de locataires ou avec les locataires un accord collectif conforme aux dispositions de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Il adresse au service les documents prévus à l'article 5 du décret, en y joignant le nom et l'adresse de ses locataires, et réalise ou fait réaliser par le prestataire de son choix les éventuels travaux nécessaires à l'individualisation.

b) Dans une copropriété, la décision définitive portant d'une part sur la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et d'autre part sur la réalisation des travaux nécessaires, peut être votée, si ceux-ci constituent une amélioration et sous réserve de l'appréciation des juridictions judiciaires, à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Avant transmission de la demande au service public de distribution d'eau, les copropriétaires sont tenus d'informer leurs locataires éventuels de la prochaine individualisation des contrats de fourniture d'eau, en leur précisant les conséquences techniques et financières. Dans le cas d'un logement locatif, le contrat individuel est conclu entre le locataire et le service public de distribution d'eau, sauf accord différent entre le bailleur et le locataire.

Le quatrième alinéa de l'article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, modifiée, impose une information par affichage dans les parties communes d'un procès-verbal abrégé des décisions prises en assemblée générale des copropriétaires relatives à l'entretien de l'immeuble et aux travaux. Et en vertu de l'article 42, alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le syndic notifie dans un délai de 2 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale les décisions aux copropriétaires opposants ou défaillants. L'information des locataires comme celle des copropriétaires non présents à l'assemblée générale ne doit pas être négligée afin de faciliter par la suite la signature des contrats individuels.

Le syndic, mandaté par le syndicat des copropriétaires confirme alors la demande de ce dernier auprès du service public de distribution d'eau, en y joignant les documents prévus par l'article 5 du décret. Pour permettre l'individualisation des contrats, le syndic devra également fournir au service public de distribution d'eau l'identité et l'adresse des copropriétaires et les propriétaires bailleurs devront fournir l'identité et l'adresse de leurs locataires.

Le syndicat fait réaliser les travaux éventuellement nécessaires par le prestataire de son choix.

### 2.4. L'individualisation des contrats

Le service public de distribution d'eau procède à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau dans un délai de deux mois à compter de la date de notification de la réception des travaux par le propriétaire ou de la date de réception de la confirmation de la demande en cas d'absence de travaux. Toutefois, le propriétaire et le service public de distribution d'eau peuvent convenir d'un autre délai.

L'individualisation des contrats de fourniture d'eau n'induit aucun changement quant au statut de propriété des canalisations et installations d'eau des parties communes de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier. Le service public de distribution d'eau peut décider de conserver le compteur général qui permet de délimiter le statut de propriété des réseaux, ou de poser une vanne. La limite physique des ouvrages du service public est alors marquée par ce compteur ou cette vanne. 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 si le compteur général est maintenu et si les relevés de consommation sont effectués à la même date.

Pour le ministre de l'équipement, des transports,  
du logement, du tourisme et de la mer  
et par délégation :  
*Le directeur général de l'urbanisme,  
et l'habitat et de la construction,*  
F. Delarue

Pour le ministre de l'intérieur,  
de la sécurité intérieure et des libertés  
locales  
et par délégation :  
*Le directeur général des collectivités locales,*  
D. Bur

Pour le ministre de l'écologie  
et du développement  
durable  
et par délégation :

*Le directeur de l'eau,*  
P. Berteaud