



**Annexe n°2 : Individualisation des contrats de fourniture d'eau dans les
immeubles collectifs ou les ensembles immobiliers de logement**

Procédure de demande d'individualisation

(i) En application du décret n° 2003-408 du 28 avril 2003, pour les immeubles collectifs existants ou pour les ensembles immobiliers de logements, le service de l'eau doit permettre l'individualisation des contrats de fourniture d'eau dans les conditions suivantes :

- Le propriétaire d'immeuble, bailleur public ou privé, qui souhaite individualiser son contrat de fourniture d'eau, adresse au service de l'eau, par lettre recommandée avec accusé de réception (AR), une demande accompagnée d'un dossier technique comprenant une description des installations intérieures de distribution.
L'information des occupants incombe au propriétaire.
- Lorsque l'immeuble constitue une copropriété, la demande, par lettre recommandée avec accusé de réception (AR), est établie par son syndic après un vote de l'assemblée générale. Le procès-verbal de ce vote doit être joint à la demande accompagnée d'un dossier technique comprenant une description des installations intérieures de distribution.
L'information des occupants incombe à la copropriété.
- Pour que la demande d'individualisation puisse être instruite, au vu de l'Article 2 du présent règlement, le service de l'eau doit avoir accès aux compteurs à tout moment. Si les compteurs sont situés en domaine privé, il incombe au propriétaire de fournir au service de l'eau un moyen d'accès (clé, badge, code, etc.) permettant l'accès aux compteurs d'eau.
- Les prescriptions techniques (ci-après) propres au service de l'eau seront remises au propriétaire ou au représentant de la copropriété lors de présentation du devis d'individualisation pour acceptation et signature.
- Ce cahier des prescriptions techniques devra être signé par le demandeur.
- Dans un délai de quatre mois, le service de l'eau vérifie les informations décrites dans le dossier technique et précise, si nécessaire, au propriétaire ou au représentant de la copropriété les modifications aux frais de celui-ci à apporter au projet conformément au cahier des prescriptions techniques.
- En cas d'acceptation de la demande d'individualisation, les souscriptions initiales de l'abonnement principal et des abonnements secondaires par l'ensemble des occupants des points de comptage individuels doivent se faire de façon simultanée.
Le propriétaire ou le représentant de la copropriété devra donc obtenir et fournir à la collectivité l'accord et la signature des souscriptions d'abonnement de tous les occupants par lettre recommandée avec accusé de réception (AR) ou tout autre moyen présentant des garanties équivalentes. Parallèlement, un échéancier des travaux de modifications intérieures à réaliser devra être fourni au service de l'eau.
L'individualisation des abonnements ne pourra être mise en place que si tous les propriétaires et/ou locataires ont signé leur demande d'abonnement secondaire et le propriétaire ou le syndic de copropriété la demande d'abonnement principal. Dès lors, ils prendront la qualité d'abonnés du service.
- Le service de l'eau procède à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau dans un délai de deux mois, sauf circonstances exceptionnelles, à compter de la réception de la confirmation de demande ou, si des travaux sont nécessaires, de leur réception notifiée par le propriétaire. Ce délai peut être modifié en accord entre les deux parties.

Cahier des Prescriptions Techniques

Conformément au décret n°2003-408 du 28 avril 2003 relatif à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau pris en application de l'article 93 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) et à l'Article 4 du règlement du service de l'eau de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors, il incombe à la personne morale chargée du service public de la distribution d'eau, de définir les prescriptions que doivent respecter les installations de distribution d'eau des immeubles collectifs d'habitation et des ensembles immobiliers de logements pour lui permettre de procéder à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau.

Le présent document définit donc les prescriptions techniques nécessaires à l'individualisation de ces contrats. Ces prescriptions s'imposent au propriétaire de l'immeuble collectif d'habitation ou de l'ensemble immobilier de logements auteur de la demande d'individualisation, à savoir :

- Le propriétaire bailleur privé ou public dans le cas de l'unicité de la propriété de l'immeuble collectif ou de l'ensemble immobilier de logements ;
- Le syndic de la copropriété dans le cas d'une copropriété de l'immeuble collectif ou de l'ensemble immobilier de logements.

I – Installations intérieures collectives :

1.1 Responsabilités :

La responsabilité de la partie de branchement à charge du service de l'eau s'arrête au compteur général situé le plus près possible de la limite de propriété mais inclut les postes de comptage particuliers à l'exclusion des canalisations en amont et en aval desdits postes (conférer Article 28 du règlement du service de l'eau de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors).

Les installations intérieures de l'immeuble collectif ou de l'ensemble immobilier de logements demeurent sous l'entière responsabilité du propriétaire qui en assure la surveillance, l'entretien, le renouvellement et le maintien en conformité en tant que de besoin. Le service de l'eau n'est pas tenu d'intervenir sur ces installations.

1.2 Délimitation des installations intérieures collectives :

Sauf spécification contraire expresse, les installations intérieures collectives commencent immédiatement à l'aval du compteur général situé le plus près possible de la limite de propriété, conformément au règlement du service de l'eau.

Les colonnes montantes et les conduites intérieures, reliant les branchements des constructions collectives aux installations intérieures des occupants, ne sont pas des ouvrages publics et ne font pas partie des branchements.

En cas d'individualisation des abonnements en immeuble collectif, les installations intérieures de distribution d'eau situées entre le compteur principal et les compteurs secondaires ne sont pas des ouvrages publics et appartiennent au propriétaire de l'immeuble ou copropriétaires.

Il en est de même pour toutes les canalisations situées après le compteur public sur un terrain privé de camping ou les terrains aménagés pour les habitations légères.

1.3 Canalisations intérieures :

Les canalisations de desserte en eau intérieures à l'immeuble collectif d'habitation (à l'ensemble immobilier de logements) doivent être conformes à la réglementation en vigueur et ne pas être susceptibles de dégrader la qualité de l'eau. En outre, elles ne doivent, ni provoquer des pertes de charges susceptibles de conduire au non-respect des exigences issues de la réglementation en vigueur, ni provoquer des pertes d'eau mesurables.

Enfin, elles doivent respecter les conditions de l'Article 25 du règlement du service de l'eau.

1.4 Dispositif d'isolement :

Chaque colonne montante doit être équipée, aux frais du propriétaire, à un emplacement permettant aisément sa manœuvre, d'une vanne d'arrêt permettant de l'isoler totalement. Afin de faciliter la maintenance des robinets d'arrêt avant compteur, des dispositifs permettant l'isolement hydraulique par groupes de compteurs sont installés. En cas de difficultés physiques d'application de cette prescription, le service de l'eau et le propriétaire définissent ensemble les dispositions optimales d'isolement.

Afin de permettre au service de l'eau d'intervenir sur les compteurs, le propriétaire fournit un plan indiquant l'emplacement des colonnes montantes, des vannes d'isolement des différentes colonnes montantes et des différents points de comptage.

L'entretien des vannes d'arrêt reste à la charge exclusive du propriétaire qui en garantit un niveau de maintenance et de remplacement suffisant afin qu'elles soient en permanence en bon état de fonctionnement.

1.5 Équipements particuliers (surpresseurs, dispositifs de traitement, réservoirs):

Le propriétaire s'assure du respect des prescriptions issues de la réglementation en vigueur.

Les surpresseurs ne doivent pas provoquer, même de façon temporaire, une augmentation de la pression aux différents points de livraison individuelle au-delà de la limite supérieure de 10 bars qui est la valeur maximale d'utilisation des compteurs gérés par le service de l'eau. Pour s'assurer du respect de cette obligation, le service de l'eau peut exiger l'enregistrement de la pression au niveau du surpresseur et notamment lors des démarrages et arrêts des pompes.

II – Comptage :

2.1 Postes de comptage :

Les points de livraison individuels sont tous équipés de compteur.

Chaque poste de comptage, accessible sans pénétrer dans les logements et identifié **par un repère (plaque gravée, étiquette ou autres)** fixé à la tuyauterie ou au mur, indépendante du compteur et indiquant la référence du lot desservi, comprend :

- un robinet d'arrêt ¼ de tour, verrouillable ;
- un clapet anti-pollution conforme aux normes en vigueur ;

L'ensemble de cet équipement demeure agréé par le service de l'eau et posé par et aux frais du propriétaire ou des copropriétaires.

La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau, établie par le propriétaire ou le syndic de la copropriété comprend impérativement la liste exhaustive des postes de comptage et de leurs bénéficiaires (référence du lot) y compris ceux destinés aux parties communes.

Le service de l'eau valide cette liste en vérifiant la correspondance entre les références des compteurs et les lots desservis.

Sans ce document dûment renseigné, le service de l'eau se réserve le droit de refuser l'individualisation.

2.2 Compteurs :

Tous les compteurs utilisés pour la facturation du service de l'eau doivent être agréés par celui-ci. Ils restent fournis et posés par le service de l'eau selon les conditions de son règlement.

Ils sont :

- De classe C, satisfaisant à la réglementation française en vigueur ;

- De technologie volumétrique, sauf exception techniquement justifiée ;
- De calibre 15 mm et de débit nominal (Qn) d'un mètre cube et demi par heure (1,5m³/h) ;
- Ou de calibre supérieur pour les points d'eau des parties communes nécessitant un débit nominal supérieur à un mètre cube et demi par heure (1,5m³/h) ;
- De longueur 110 mm pour les compteurs de Qn 1,5m³/h ;
- Éventuellement équipés d'un système de relève à distance.

Ils sont relevés, entretenus et renouvelés dans les conditions fixées au règlement du service de l'eau.

2.3 Compteur général de pied d'immeuble :

Pour les immeubles existants, le compteur général situé en limite de propriété, lorsqu'il est déjà présent, est conservé.

Pour le cas des immeubles existants déjà dotés de compteurs divisionnaires et non équipés d'un compteur général, le service de l'eau procède à son installation aux frais du propriétaire. Ce compteur général fait l'objet d'un contrat particulier au nom du propriétaire ou du syndic de la copropriété.

Celui-ci, installé en domaine public ou privé aussi près que possible de la limite de propriété publique/privée, demeure aisément accessible.

2.4 Défense intérieure contre l'incendie :

Pour les nouveaux immeubles, en cas de protection intérieure contre l'incendie par poteaux ou par bouches d'incendie, ou tout autre système nécessitant un débit de pointe supérieure à 30 m³/h, les appareils de lutte contre l'incendie sont branchés sur un réseau intérieur de distribution distinct de celui alimentant les autres usagers. Ce réseau est également équipé d'un compteur général et d'un clapet anti-pollution (disconnecteur) faisant l'objet d'un abonnement particulier.

Les appareils branchés sur ce réseau ne peuvent pas être utilisés pour d'autres besoins que la lutte contre l'incendie.

III – Dispositif relatif à la protection du réseau public et à la mesure de la qualité des eaux distribuées :

Dans les cas particuliers de distribution par le réseau privatif de circuits fermés et/ou stagnants, et outre l'équipement des postes de comptage par un clapet anti-pollution, le propriétaire de l'immeuble, est tenu d'installer à l'aval immédiat du compteur général un ensemble de protection conforme aux prescriptions réglementaires et normatives en vigueur. Il l'équipe d'un point de prélèvement d'eau qui permettra, le cas échéant, de s'assurer du respect en limite du réseau public des engagements de qualité de l'eau, en application de l'article R.1321-45 du Code de la santé publique.

IV – Mise en œuvre des prescriptions techniques :

Pour la mise en œuvre des prescriptions techniques, à réception de la demande d'individualisation exprimée par le propriétaire ou le syndic de la copropriété :

➤ le service de l'eau procède aux actions ci-après :

- il remet au propriétaire ou au syndic de la copropriété les présentes prescriptions techniques en double exemplaire dont l'un devra être retourné signé par le demandeur ;
- Dans le cas d'une copropriété, le syndic remet également la liste des copropriétaires accompagnée de l'accord de chacun d'eux pour l'individualisation ;
- Il effectue une première visite permettant d'apprécier la situation générale des installations intérieures collectives, des équipements et dispositifs de comptage et de protection contre les retours d'eau, au sein de l'immeuble et en pied d'immeuble ;
- Parallèlement, il fait réaliser une campagne d'analyses portant sur les principaux paramètres déterminant la potabilité de l'eau. Cette campagne d'analyses sera faite à partir d'un prélèvement au compteur général

de pied d'immeuble et de prélèvements sur plusieurs points de livraison individuelle. Les prélèvements seront effectués par le service de l'eau et les analyses réalisées par le laboratoire contrôlant habituellement la potabilité de l'eau sur le service, pour le compte de l'Agence Régionale de Santé (ARS). Les frais de prélèvements et d'analyses seront supportés par le propriétaire ;

- Si les analyses ou les constats de la visite montrent une dégradation ou un risque évident de dégradation de la qualité de l'eau, entre le compteur général de pied d'immeuble et l'un des compteurs particuliers, conduisant au non-respect des exigences du décret n°2001 – 1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, à l'exclusion des eaux minérales naturelles, une étude complémentaire sera effectuée par le propriétaire, à ses frais, dans le but d'identifier le ou les éléments du réseau intérieur de l'immeuble et de l'ensemble immobilier de logements responsables de cette détérioration. Le propriétaire sera alors tenu au remplacement ou à la réhabilitation des éléments du réseau intérieur concernés, préalablement à toute individualisation des contrats de fourniture d'eau ;
- Le service de l'eau établit un rapport à destination du propriétaire ou du syndic de la copropriété listant les travaux à réaliser aux frais de celui-ci préalablement à la pose des compteurs divisionnaires dans lequel il indique également les insuffisances constatées et empêchant le passage à l'individualisation concernant les pertes de charges, les fuites d'eau, les équipements collectifs particuliers ;

➤ Le propriétaire ou le syndic de copropriété quant à lui :

- Informe les locataires ou les copropriétaires par courrier des travaux à réaliser ;
- De plus, il est tenu de faire parvenir, par lettre recommandée avec accusé de réception (AR) au service de l'eau, une copie des lettres d'information ou le compte rendu de l'assemblée des copropriétaires accompagné de l'ensemble des fiches particulières de renseignements concernant chaque point de consommation ainsi que de l'échéancier des travaux d'adaptation et/ou de réhabilitation de l'installation sanitaire privée préalables à la pose des compteurs individuels ;

Par ailleurs, lorsque le propriétaire a effectué les travaux préalables à l'individualisation demandés, le service de l'eau réalise une visite supplémentaire avec, pour le cas où ces travaux concernaient les aspects de la qualité de l'eau, une nouvelle campagne d'analyses. Si les résultats sont favorables, le service de l'eau indique au propriétaire, sur la base des observations effectuées, l'ensemble des recommandations techniques à appliquer pour prévenir au mieux tout risque ultérieur de dégradation de la qualité au sein des immeubles.

Le propriétaire indique alors son engagement à suivre ces recommandations.

Enfin, lorsque toutes les actions ci-dessus exposées sont réalisées, le processus technique pour l'individualisation peut se prolonger et le service de l'eau, selon ses possibilités, fait procéder à la mise en place des dispositifs de comptage, de sectionnement et de protection contre les retours d'eau.

Lu et accepté,

A, le

Le(s) propriétaire(s) :