

ASL - répartition des responsabilités

Par Alomon

Bonjour,

Je suis président de l'ASL de mon lotissement, sous syndic bénévole. Il est composé d'une voie centrale à l'usage de tous les copropriétaires, donnant accès aux lots individuels. Les compteurs d'eau individuels sont localisés sous la voirie centrale, accessibles via un regard.

Qui est en charge de l'entretien des canalisations localisées sous la voirie centrale, mais à usage privé ?

Le règlement du lotissement, rédigé par le promoteur à la construction en 2017, ne mentionne rien à ce sujet. J'ai entrepris de rédiger un cahier des charges et me demande si je dois y préciser cette responsabilité. Les statuts évoquent de l'ASL le périmètre de l'ASL mais ne mentionnent pas ce cas particulier.

Merci d'avance pour votre aide.

Par isernon

bonjour,

si les compteurs placés sous la voirie centrale servent à la facturation des consommations des colotis par le service des eaux, cela signifie que les compteurs appartiennent au service des eaux et que la limite de concession se situe au raccord aval du compteur et les canalisations placées après compteur appartiennent au titulaire du contrat de fourniture qui est responsable de son entretien.

salutations

Par Alomon

Bonjour,

Merci pour votre réponse. C'est mon interprétation aussi. Mais quid de la canalisation située en amont du compteur ?

Pour entrer dans les détails, le réseau est composé comme suit :

- 1 compteur général sous voirie publique avant l'entrée du lotissement
- canalisation de distribution vers chaque lot
- 2 compteurs par lot (eau domestique + eau d'arrosage), chaque propriétaire ayant fait faire individuellement des travaux pour diviser l'arrivée d'eau en 2 réseaux

Au-delà de la réponse, quel(s) texte(s) permet(tent) de montrer ces responsabilités ?

Merci encore.

Par yapasdequoi

Bonjour,

A qui appartiennent les compteurs individuels ? Qui est titulaire du ou des abonnements ?

Par Alomon

Les compteurs appartiennent à la Régie.

Les abonnements sont au nom de chaque copropriétaires. Sauf pour le compteur principal, au nom de l'ASL.

D'après le règlement de la Régie des Eaux, la partie privée débute au "1er joint suivant le robinet après compteur". Ma logique me dit donc que la partie qui est du ressort de l'ASL débute au 1er joint suivant le robinet après le compteur principal.

La question est ensuite de savoir où débute la partie du ressort des copropriétaires individuellement ? Ma logique dirait que c'est après les compteurs individuels. Mais l'installation de division du réseau individuel en 2 réseaux (pour les 2 compteurs) se fait en amont des compteurs individuels, et a été réalisée par chaque copropriétaire. D'où le doute...

Merci.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il n'y a pas de réponse évidente.
Vous pouvez poser la question à la Régie ?

Par isernon

il faut savoir où est placée la limite de concession du service des eaux, comme vous mentionnez la présence d'un compteur général, il est possible que la limite de concession soit ce compteur général et que tous les ouvrages placés après ce compteur appartiennent aux colotis.

Par Alomon

Oui, j'ai posé la question à la Régie, voici un extrait de leur réponse :

Concernant la limite de responsabilité au sein de la copropriété entre les parties communes et les parties privatives, nous ne pouvons pas répondre, car celle-ci dépend de votre règlement de copropriété. C'est la raison pour laquelle, le règlement de service n'édicte aucune règle relative aux modalités et aux règles à suivre au sein des copropriétés, outre le respect des règles techniques relatives aux standards à respecter pour permettre d'accueillir nos lignes de comptage (compteurs).

Je suis donc embêté en l'absence de mention dans le règlement du lotissement et dans les statuts.

Par yapasdequoi

Les compteurs appartiennent à la Régie.
Les abonnements sont au nom de chaque copropriétaires. Sauf pour le compteur principal, au nom de l'ASL.
La réponse de la Régie ne correspond pas à cette configuration.

Par Alomon

En quel sens trouvez-vous que la réponse de la Régie ne correspond pas à cette configuration ?

Les compteurs sont la propriété de la régie. Le compteur principal est sous abonnement de l'ASL. Les compteurs individuels sont sous abonnements des copropriétaires. Ça me semble cohérent ?

Par yapasdequoi

A qui appartiennent les compteurs individuels ?
Si chaque coloti (ce n'est pas une copropriété) a son abonnement, le compteur appartient à la régie ainsi que la canalisation jusqu'à ce compteur.

Par Alomon

Je voudrais bien admettre que les canalisations appartiennent à la Régie, mais la Régie dit que non et je ne trouve pas de moyen de le prouver.

En complément, si ça peut aider, voici le règlement de la régie en vigueur :

Par yapasdequoi

C'est à cause du compteur général. Supprimez le et vous serez tranquille.

Par Alomon

Malheureusement, ce ne serait pas conforme à leur règlement. Page 30, article 7.2 :

Dans le cas d'un lotissement organisé en copropriété, desservi par une voie privée, il est installé un système de mesure général sur le branchement desservant ledit lotissement, ainsi qu'un système de mesure individuel par habitation ou local desservi dans le cadre d'un dossier d'individualisation.

Par yapasdequoi

"lotissement organisé en copropriété " ça n'existe pas, vous êtes donc tranquille
C'est soit un lotissement (ou ASL) soit une copropriété, mais jamais les 2 en même temps.

Qui est propriétaire du terrain où sont contruites les maisons ?

Par Alomon

Chaque coloti est propriétaire de son terrain.

Effectivement, les termes utilisés ne sont pas cohérents, ce serait donc opposable. Cela étant dit, nous fonctionnons comme ça et la question se pose quant à un soucis qui s'est produit sous ce fonctionnement. Pour être précis, un raccord a sauté sur une canalisation située dans le regard abritant les compteurs d'un coloti, entre le compteur principal et ses compteurs individuels.

Par yapasdequoi

En analogie avec les parties privatives de copropriété, la partie de canalisation serait privative si elle ne dessert que ce copropriétaire.
Mais vous avez raison de vouloir définir la limite exacte par une mise à jour des statuts.
Restera à le faire publier après un vote conforme aux statuts de l'ASL.

Par Alomon

D'accord, merci pour la confirmation de ce vide juridique actuel.

Est-il possible d'inscrire cette limite dans un cahier des charges, ou faut-il nécessairement faire modifier les statuts ?

Merci encore.

Par yapasdequoi

L'un ou l'autre, je ne sais pas.
Dans tous les cas une modification doit être votée puis publiée pour être opposable aux colotis et aux tiers.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il y a un certain flou. Une ASL n'est pas placée « sous syndic bénévole ». Elle est administrée par une équipe de propriétaires dénommée « syndicat » et elle est représentée à l'égard des tiers par le président.

Si le cahier des charges n'a pas été rédigé par le promoteur, il n'y en a pas. Il peut éventuellement en être élaboré un

sur décision de l'ASL prise comme prescrit par ses statuts mais tout ce qui touche aux droits de propriété et à la répartition des charges ne peut se décider qu'à l'unanimité.

La responsabilité du concessionnaire du service public d'alimentation en eau est déterminée par le règlement de service. En gros il est responsable de ce qui est situé en amont des compteurs et de ce qui est situé sous la voie publique. Chaque occupant d'un lot ayant souscrit son propre contrat d'abonnement d'alimentation en eau, le concessionnaire est responsable de tout ce qui est situé en amont des compteurs individuels.

La répartition de la propriété et de la responsabilité de l'entretien des équipements situés en aval découle des contrats de vente des lots. Le lotisseur a vendu chaque lot à son acquéreur. C'est l'acte de vente qui détermine ce qui a été cédé à l'acheteur du lot et ce qui est resté la propriété du lotisseur, cette propriété ayant été, normalement, cédée à l'ASL. Le résultat devrait être logiquement analogue à la répartition pratiquée sauf convention contraire dans les copropriétés : ce qui ne sert qu'à un seul propriétaire appartient à celui-ci en toute propriété et ce qui est d'usage commun appartient à l'ASL. Mais c'est tout de même à vérifier à la lecture des actes de cession. Le loi du 10 juillet 1965 relative aux copropriétés ne s'applique pas aux ASL.

La réponse que vous avez reçue de la régie ne porte que sur ce qui est situé en aval des compteurs. La régie vous dit que ce qui est situé en aval des compteurs n'est pas son affaire et elle a parfaitement raison.

L'article 7.2 du règlement de service ne s'applique stricto sensu qu'aux copropriétés. Or votre lotissement n'est pas une copropriété. La régie semble toutefois considérer que chaque coloti est redevable de sa consommation personnelle et que l'ASL est redevable de la différence entre la consommation mesurée par le compteur général et la somme des consommations individuelles mesurées par les compteurs individuels. Cela serait parfaitement justifié si une canalisation d'usage commun servait par exemple à l'arrosage d'un espace vert commun sans qu'un compteur individuel ne mesure le débit de cette canalisation. Ce serait un point à éclaircir avec le concessionnaire. Il pourrait y avoir lieu à la souscription d'un abonnement propre à l'ASL si l'ASL consommait effectivement de l'eau et à la suppression du compteur général qui serait devenu redondant.

Par Alomon

Bonjour,

Merci pour votre réponse complète.

Je suis justement en train de rédiger un cahier des charges, en collaboration avec le notaire. Le but étant effectivement de présenter une version aboutie à voter en AG.

Chaque occupant d'un lot ayant souscrit son propre contrat d'abonnement d'alimentation en eau, le concessionnaire est responsable de tout ce qui est situé en amont des compteurs individuels.

Sur ce point, je n'en trouve justement pas la preuve. La Régie affirme même l'inverse. Comment s'en défendre ?

Acte de vente

À la lecture de mon acte de vente, je ne vois pas de mention précise quant à ce sujet. Seule une phrase assez vague pourrait s'y rapporter, mais elle reste à interpréter :

Tel que le BIEN existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Quant aux plans de géomètre annexés, ils sont limpides : les regards sont bien situés dans l'emprise de la voie centrale, la parcelle achetée ne contenant que l'emprise du lot.

Régie des eaux

Leur réponse contient aussi la phrase "Concernant la limite de responsabilité entre la Régie des Eaux du Pays d'Aix et la copropriété, votre analyse est juste." Et voici l'analyse dont je leur avais fait part :

- la Régie des eaux gère le réseau d'alimentation jusqu'au joint après le compteur général situé sous voirie avant le portail du lotissement
- l'ASL gère la suite du réseau, jusqu'aux portails individuels de chaque propriétaire
- les propriétaires gèrent chacun leurs parties terminales, situées dans leur lot

Pour eux, la partie individuelle débiterait donc au portail de chaque lot.

Compteur général

Vous avez effectivement mis le doigt sur un point à approfondir, il pourrait être judicieux de leur demander de l'enlever. Mais ça risque d'être un combat long et coûteux, car ça ne correspond pas à leur mode de fonctionnement et ils m'ont déjà refusé de simplement établir une convention dans laquelle ils prendraient à leur charge la partie du réseau jusqu'aux compteurs individuels, pourtant prévue au dernier paragraphe de l'article 7.1 :

Si le compteur n'est pas placé en limite de propriété, et qu'une partie du branchement est située sur une propriété privée, la partie du branchement située en partie privative jusqu'au compteur devra faire l'objet d'une servitude, régularisée par convention, au profit de la Régie.