

vendredi 30 octobre 2015 à 13h55

[Avis d'experts](#)

"Cher" liquide : histoires d'eau en copropriété

Réagissez à cet article |



22



J'aime Partager

18



8



Sylvain Elkouby

Biographie

Sylvain Elkouby, dirigeant-fondateur de www.syndicexperts.com, est administrateur de biens et gère plus de 3 500 lots de copropriété. Grâce à une politique d'innovation permanente, son cabinet (Viala Fleury) maintient sa place originale dans la capitale aux côtés des géants de la profession.
L'appli ... [Lire la suite](#)

Disposer d'eau en quantité et avec une qualité satisfaisante nous paraît naturel et indispensable dans la vie quotidienne. Pourtant, il peut être utile de se remettre en mémoire un ensemble de processus qui permettent à nos robinets de nous procurer le précieux liquide. Car agir pour que la consommation d'eau soit limitée, c'est minorer son coût pour les copropriétaires.

Un cycle naturel, au préalable

Remémorons-nous les cours de géographie de notre jeunesse sur le "cycle de l'eau". Le rayonnement solaire provoque sur les océans et les mers un phénomène d'évaporation ; les gouttelettes montent en altitude et s'accumulent en nuages. Poussées par les vents les masses nuageuses abordent le continent et, lorsqu'elles montent, elles se refroidissent, ce qui provoque la condensation et la pluie se met à tomber. Cette eau du ciel ruisselle en surface, puis soit elle pénètre dans le sol et une partie va constituer les nappes phréatiques, soit elle rejoint les cours d'eau.

Ce sont ces eaux des nappes ou des fleuves qui vont nous approvisionner. Les services des eaux vont leur faire subir les traitements qui les transforment en eau potable. Et tout immeuble, pour répondre aux normes, doit être approvisionné en eau potable.

Un cycle dans les immeubles

Dans l'immeuble – dans votre copropriété – commence un autre cycle : l'approvisionnement, l'utilisation, l'évacuation. Le bon usage de l'eau demande de l'attention et le souci de ne pas gaspiller de la part de la copropriété (à la fois le syndic et le syndicat des copropriétaires).

Car l'eau c'est aussi de l'argent ! Elle constitue, en moyenne, le troisième poste de dépenses pour la copropriété, avec environ 10 % du total des charges. Une étude pour Paris estime la consommation d'eau à 2 euros par an et par mètre carré de surface de logement. Il faut y ajouter les coûts des éventuels travaux de maintenance et de réfection, qui peuvent être à la charge de la copropriété pour ce qui relève des parties communes, ou du copropriétaire pour la partie privative de son installation.

Facture et eau froide

Il appartient au syndic de régler la facture du service des eaux pour la consommation générale de l'immeuble. Dans bien des immeubles la répartition se fait, encore, selon les tantièmes des lots et le montant est intégré dans les charges courantes.

Mais la législation impulse une évolution vers l'individualisation de la consommation d'eau. Toute nouvelle construction d'immeuble à usage principal d'habitation doit comporter une installation permettant de déterminer la quantité d'eau fournie à chaque local, avec des compteurs pouvant être relevés sans qu'il soit nécessaire de pénétrer dans les locaux privatifs. Pour les immeubles existants la loi facilite désormais l'installation de compteurs divisionnaires. Tout service public de distribution d'eau est tenu de procéder à l'individualisation des contrats de fourniture dans les immeubles collectifs d'habitation, lorsque le propriétaire en fait la demande.

Ces dispositions doivent inciter les copropriétaires à avoir un usage plus économe de l'eau. L'individualisation de la consommation amène en règle générale des comportements plus responsables.

Au quotidien, il est utile de veiller aux éventuelles fuites, ainsi dans les chasses d'eau, qui représentent un gaspillage de litres d'eau ; préoccupez-vous de l'état des tuyaux, des joints des appareils électroménagers (un test est de relever le soir les données du compteur et de vérifier qu'elles sont identiques le lendemain matin).

Il est bon de s'habituer à ne laisser couler les robinets ou la douche que pour les besoins nécessaires... Pour les installations – colonnes montantes – leur entretien importe, car des fuites peuvent entraîner de redoutables dégâts des eaux.

Rappelons aussi que depuis 2013 la réglementation impose une concentration en plomb très réduite dans l'eau potable ; ce qui rend nécessaire le remplacement d'anciennes canalisations en plomb.

L'eau chaude, eau sanitaire et fluide caloporteur

L'eau chaude sanitaire peut être produite individuellement, ou collectivement. Dans ce cas, la copropriété doit s'attacher aux performances énergétiques de la chaudière et aux dispositifs de mesure pour les différents lots. Le code de l'énergie impose que pour les immeubles récents des appareils permettant d'individualiser les frais soient obligatoires à la fin de 2017. Pour le chauffage l'eau est nécessaire : elle constitue le fluide « caloporteur » qui permet l'approvisionnement en chaleur de la chaufferie jusqu'aux radiateurs. Une installation demande de l'entretien, parfois de lourdes réparations si ce n'est un changement.

Et les eaux usées ?

Il faut évacuer trois catégories d'eau : l'eau pluviale recueillie dans les gouttières et chéneaux ; les eaux ménagères recueillies par les évacuations des cuisines et salles de bains ; les eaux-vannes, c'est-à-dire les eaux souillées issues des toilettes.

Des tuyaux, d'un assez fort diamètre, sont chargés de les évacuer ; souvent les eaux ménagères et les eaux-vannes circulent dans des canalisations séparées. Dans de nombreux immeubles anciens les colonnes en fonte datent, et peuvent même remonter à la construction. Lorsqu'un incident se produit, engorgement ou fuite, les désagréments sont souvent grands et peuvent imposer une intervention du plombier en urgence. Les colonnes ont souvent été encastées par les copropriétaires dans leur cuisine ou leur salle de bains, l'opération peut être lourde financièrement pour refaire la décoration ; dans des cas l'assemblée générale peut décider que la réfection est prise en charge par la copropriété.

Si les colonnes donnent des signes de faiblesse des travaux de réfection peuvent être réalisés à titre préventif, mais ils peuvent se révéler onéreux.

La fin de notre cycle de l'eau dans l'immeuble se termine par l'évacuation dans le réseau des égouts.

Commencent alors les traitements des eaux usées dans les stations d'épuration où elles sont assainies, mais ceci est une autre histoire.

Forum immobilier

- appartement sans eau courante
- fuite compteur d'eau
- Prix d'une intervention pour débouchage de canalisations

Estimez votre bien



Type de bien :

Choisir un type

Adresse : Numéro et nom de rue

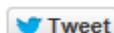
Surface : m²

Nombre de pièces : 1

ESTIMER

Sylvain Elkouby - ©2015 LaVielmmo

Réagissez à cet article |



22



J'aime



18



8

