

Individualisation des frais de chauffage dans les immeubles collectifs

M

A

I

2

0

I

2

Les immeubles à usage principal d'habitation pourvus d'un chauffage collectif doivent comporter, lorsque cela est techniquement possible, une installation qui détermine la quantité de chaleur utilisée par chaque logement. Cette obligation, instaurée par la loi du 29 octobre 1974 lors de la crise pétrolière, n'est pas une nouveauté : le dispositif consiste à permettre à tout occupant d'un logement pourvu d'une installation de chauffage collectif, de contrôler la quantité de chaleur utilisée et d'en maîtriser le coût.

Les modalités d'application du dispositif viennent d'être modifiées, notamment concernant les délais d'exécution des travaux de pose d'appareils de mesure et conditions dans lesquels il peut être dérogé à l'obligation en raison d'une impossibilité technique ou d'un coût excessif, ainsi que le calcul des frais de chauffage.

La mise en service de ces appareils d'individualisation des frais de chauffage doit intervenir avant le 31 mars 2017.

A l'exception de certaines dispositions qui demeurent soumises à la publication d'un arrêté (à paraître), le décret est d'application immédiate et est en vigueur depuis le 26.4.12.

Obligation générale de poser des appareils de mesures permettant d'individualiser la consommation en chauffage collectif

. Principe

Tout immeuble collectif à usage principal d'habitation équipé d'un chauffage commun à tout ou partie des locaux occupés à titre privatif et fournissant à chacun de ces locaux une quantité de chaleur réglable par l'occupant doit être muni d'appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage collectif. Ces appareils doivent permettre de mesurer la quantité de chaleur fournie ou une grandeur représentative de celle-ci.

Un immeuble collectif pourvu d'un chauffage commun est celui qui comprend au moins deux locaux destinés à être occupés à titre privatif (pièce ou l'ensemble des pièces réservées à la jouissance exclusive de personnes) et chauffés par une même installation.

Dans les immeubles soumis à l'obligation d'individualiser les frais de chauffage et quelle que soit leur date de construction, des travaux devront être réalisés.

En copropriété, la réalisation de ces travaux nécessite une décision d'assemblée générale prise à la majorité de tous les copropriétaires (loi du 10.7.65 : art. 25-0).

Pour les locataires, la pose de cet appareil ne figurant pas à la liste des charges récupérables, le propriétaire bailleur devra en assumer le coût.

. Dérogations

Ne sont pas concernés par l'obligation d'individualiser les frais de chauffage :

- ⇒ les établissements d'hôtellerie et logements-foyers ;
- ⇒ les immeubles collectifs ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée après le 1^{er} juin 2001 ;
- ⇒ les immeubles collectifs ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1^{er} juin 2001 dont la consommation de chauffage est inférieure à un seuil fixé par arrêté (à paraître) ;
- ⇒ les immeubles pourvus d'une installation de chauffage mixte comprenant un équipement collectif complété par des équipements fixes de chauffage dont les frais d'utilisation sont pris en charge directement par les occupants ;
- ⇒ les immeubles dans lesquels il est techniquement impossible de mesurer la chaleur consommée par chaque local pris séparément ;
- ⇒ les immeubles dans lesquels il est techniquement impossible de poser un appareil permettant aux occupants de chaque local de moduler significativement la chaleur fournie ;

Pour ces 2 derniers cas, l'impossibilité technique de mesurer la chaleur ou de poser un appareil doit être définie par arrêté.

. Caractéristiques de l'installation

Les appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage doivent être conformes à la réglementation technique et les relevés de ces appareils doivent pouvoir être faits sans qu'il soit besoin de pénétrer dans les locaux privatifs.

Obligation spécifique de poser des thermostats pour certains immeubles

Les immeubles collectifs ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1^{er} juin 2001 et dont la consommation de chauffage est supérieure à un seuil fixé par arrêté (à paraître) sont soumis à l'**obligation supplémentaire** de poser des thermostats sur les émetteurs de chaleurs (radiateurs, sèche-serviettes...).

. *Evaluation préalable de la consommation de chauffage*

Afin de savoir si le seuil est dépassé, il convient, au préalable, de réaliser une évaluation du niveau de consommation de l'immeuble.

En copropriété, la réalisation de cette évaluation nécessite l'obtention d'une autorisation des copropriétaires réunis en assemblée générale à la majorité des présents et représentés (loi du 10.7.65 : art. 24).

Pour les locataires, les frais engagés par le bailleur pour la réalisation de cette évaluation ne constituent pas une charge récupérable au sens du décret du 26 août 1987.

. *Pose de thermostats*

La pose de ces thermostats doit intervenir avant toute installation de l'appareil individualisant les frais de chauffage et, uniquement lorsque cela est techniquement possible.

Dans la mesure où ces travaux portent sur des parties privatives de l'immeuble, il n'est pas nécessaire d'obtenir l'autorisation de la copropriété réunie en assemblée générale.

La pose d'un thermostat est à la charge du propriétaire, celui-ci ne pourra pas en répercuter le coût sur les charges locatives de son locataire .

Calcul des frais de chauffage : frais de combustibles et d'énergie / autres frais de chauffage

. *Frais communs de combustibles ou d'énergie*

Le total des frais communs est calculé en appliquant un coefficient de 0,30 au total des dépenses de combustible et d'énergie.

Dans le cas des immeubles pour lesquels des appareils de mesure ont déjà été installés, le coefficient choisi entre 0 et 0,50 au moment de l'installation de ces appareils reste applicable. Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires ou le gestionnaire d'un immeuble entièrement locatif peut remplacer le coefficient initial par le coefficient de 0,30.

Ces frais sont répartis dans les conditions fixées par le règlement de copropriété ou les documents en tenant lieu (bail notamment).

. *Frais individuels de combustibles ou d'énergie*

Le total des frais individuels correspond à la différence entre le total des frais de combustible ou d'énergie et les frais communs (0,30 du montant total des dépenses de combustible et d'énergie).

Ce total est réparti en fonction des indications fournies par les appareils de mesure, les situations ou configurations thermiquement défavorables des locaux pouvant être prises en compte (arrêté à paraître).

. *Autres frais*

Les autres frais sont ceux relatifs à la conduite et à l'entretien des installations de chauffage et ceux relatifs à l'utilisation d'énergie électrique (ou éventuellement d'autres formes d'énergie) pour le fonctionnement des appareillages, notamment les instruments de régulation, les pompes, les brûleurs et les ventilateurs. Ces frais sont répartis dans les conditions fixées par le règlement de copropriété ou les documents en tenant lieu (bail notamment).

Textes de références :

Code de la construction et de l'habitation : L.131-3, R.131-1 à 131-8 (modifiés)
Code de l'énergie : L.241-9
Décret du 3.5.01



ADIL 81

Résidence Leclerc - 3 Bd Lacombe
81000 ALBI

☎ 05.63.48.73.80 - Fax 05.63.48.73.81

E-mail : adil81@wanadoo.fr

Toutes nos publications sur : adil81.org

Nouvel indice de référence des loyers :



1^{er} trimestre 2012 :

122.37 soit + 2.24 %

Imprimé et réalisé à l'ADIL - le 21 mai 2012

Information donnée sous réserve de l'interprétation souveraine des tribunaux