

Individualisation des frais de chauffage

Code de l'énergie : L.241-9 et R.241-6 à R.241-14 (principe et dérogations) / Code de l'énergie : L.242-1 à L.242-4 ; L.341-4-1 ; L.453-8 et L.714-1 (contrôle et sanctions) / Loi du 10.7.65 : art. 24-9 et 25 / Ordonnance du 9.5.11 abrogeant la loi du 29.10.74 (art. 4) / Loi TEPCV du 17.8.15 : art. 26 / Décret du 30.5.16 (JO du 30.5.16) / Arrêté du 27.8.12 (JO du 5.9.12) abrogeant l'arrêté du 30.9.91 et modifié par l'arrêté du 30.5.16

Les immeubles collectifs pourvus d'un chauffage commun doivent comporter, lorsque cela est techniquement possible, une installation permettant de déterminer la quantité de chaleur utilisée par logement (code de l'énergie : L.241-9).

Cette obligation, instaurée par la loi du 29 octobre 1974 et reprise dans le code de l'énergie par une ordonnance du 9 mai 2011 a été modifiée par la loi TECV du 17 août 2015. Les modalités d'application du dispositif définies par un décret du 23 avril 2012 et un arrêté du 27 août 2012, notamment concernant les délais de pose des appareils de mesure, les conditions dans lesquels il peut être dérogé à l'obligation d'individualisation, ainsi que le calcul des frais de chauffage, ont été modifiées par un décret et un arrêté du 30 mai 2016.

La mise en service des appareils d'individualisation des frais de chauffage doit intervenir progressivement entre le 31 mars 2017 et le 31 décembre 2019 selon le niveau de consommation de l'immeuble.

Immeubles concernés (Code de l'énergie : R.241-6) :

Il s'agit des immeubles collectifs, quels que soient leur usage ou leur date de construction, équipés d'un chauffage commun dont la chaleur est réglable dans chaque local.

Un immeuble collectif pourvu d'un chauffage commun est défini comme un immeuble avec au moins deux locaux destinés à être occupés à titre privatif et chauffés par une même installation. Est considéré comme étant occupé à titre privatif le local dont une ou plusieurs pièces sont réservées à la jouissance exclusive de personnes physiques ou morales (Code de l'énergie : R.241-6).

Débiteurs de l'obligation (Code de l'énergie : L.241-9)

Le pose des appareils d'individualisation incombe au(x) propriétaire(s) des immeubles collectifs (bailleurs sociaux, syndicats des copropriétaires, particuliers, SCI, ...). Les frais occasionnés ne peuvent être mis à la charge du locataire par le propriétaire dans la mesure où ils ne sont pas des charges récupérables (décret du 26.8.87) : le propriétaire bailleur doit en assumer le coût.

Obligation légale (Code de l'énergie : L.241-9, R.241-7 et R.241-9)

Tout immeuble collectif 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 est muni d'appareils de mesure. Ce dernier permet de déterminer la quantité de chaleur fournie à chaque local occupé à titre privatif et ainsi d'individualiser les frais de chauffage collectif (code de l'énergie : R.241-7).

Ces appareils doivent permettre de mesurer la quantité de chaleur fournie à chaque local occupé à titre privatif.

Pour les immeubles en copropriété, la réalisation de ces travaux nécessite une décision d'assemblée générale prise à la majorité des copropriétaires présents et représentés (loi du 10.7.65 : art. 24-9). Depuis le 17 février 2016, le syndic est tenu d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant de munir l'installation de chauffage d'un dispositif d'individualisation, et de communiquer des devis à cet effet.

Avant d'installer les appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage, le propriétaire de l'immeuble doit équiper les émetteurs de chaleur (radiateurs, sèches-serviette, ...), d'organes de régulation de la température intérieure de la pièce, lorsque cela est techniquement possible. Il s'agit notamment de poser sur les radiateurs des robinets thermostatiques en état de fonctionnement afin de permettre aux occupants de réguler la température intérieure de leur locaux (code de l'énergie : R.241-9).

Pour les immeubles en copropriété, il n'est pas nécessaire d'obtenir l'autorisation de la copropriété réunie en assemblée générale pour la pose de ces d'organes de régulation dans la mesure où la pose de thermostats est réalisée sur les parties privatives de l'immeuble.

Les frais liés à la pose des thermostats incombent également au propriétaire de l'immeuble, celui-ci ne pouvant également pas en répercuter le coût sur les charges locatives de son locataire.

Dérogations (Code de l'énergie : R.241-8) :

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

- les établissements d'hôtellerie et logements-foyers ;
- les immeubles dans lesquels il est techniquement impossible de mesurer la chaleur consommée par chaque local pris séparément ou de poser un appareil permettant aux occupants de chaque local de moduler la chaleur fournie par le chauffage collectif. Ces cas d'impossibilité technique sont définis par l'arrêté du 30 mai 2016 et visent les situations suivantes :
 - l'émission de chaleur se fait par dalle chauffante sans mesure possible par local,
 - l'installation de chauffage est équipée d'émetteurs de chaleur montés en série (monotubes en série),
 - l'installation de chauffage est constituée de systèmes de chauffage à air chaud,
 - l'installation de chauffage est équipée d'émetteurs fonctionnant à la vapeur,
 - l'installation de chauffage est équipée de batteries ou de tubes à ailettes, de convecteurs à eau chaude,
 - de ventilo-convecteurs dès lors que chaque local ne dispose pas de boucle individuelle de chauffage,
- les immeubles dont l'individualisation des frais de chauffage entraînerait un coût excessif résultant de la nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage.

INFORMATION
LOGEMENT
DU MOIS : 202


adil
de la Corrèze

**Association
Départementale
d'Information
sur le Logement**

Hôtel du Département
9 Rue René et Emile
Fage .
Bâtiment F 4^{ème} étage
19 000 TULLE

Tél : 05.55.26.56.82
Fax : 05.55.93.78.89

adil19@wanadoo.fr

Nos Permanences :

Argentat, Beaulieu,
Beynat, Bort-les-
Orgues, Brive,
Egletons,
Eygurande,
Lubersac, Marcillac
La Croisille,
Mercoeur, Meyssac,
Neuvic, Objat,
Sornac, Ussel,
Uzerche.

**Pour tous
renseignements sur
les horaires
téléphoner au
05-55-26-56-82**

L'équipe de l'ADIL 19 reste à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.