

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

29 avril 2010

ENGAGEMENT NATIONAL POUR L'ENVIRONNEMENT - (n° 2449)

Commission	
Gouvernement	

**AMENDEMENT**

N° 824

présenté par  
M. Brottes, M. Tourtelier  
et les membres du groupe Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

-----  
**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 33 BIS, insérer l'article suivant :**

I. – Le I de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour l'application du présent I, la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature, assurée pour le chauffage collectif, l'eau chaude ou la climatisation centralisée d'un immeuble distribuée par un réseau appartenant à un organisme dont la personnalité juridique se différencie de celle du bailleur, correspond à une dépense décomposée en partie fixe et partie variable, qui est intégralement récupérable auprès des locataires. »

II. – L'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour l'application du présent article, la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature, assurée pour le chauffage collectif, l'eau chaude ou la climatisation centralisée d'un immeuble distribuée par un réseau appartenant à un organisme dont la personnalité juridique se différencie de celle du bailleur, correspond à une dépense décomposée en partie fixe et partie variable, qui est intégralement récupérable auprès des locataires. »

---

## EXPOSÉ SOMMAIRE

Un arrêt récent de la Cour d'Appel de Paris du 18 juillet 2008, confirmé par la Cour de Cassation le 10 novembre 2009 (arrêt « Croissance Pierre ») remet en question la notion de charges récupérables pour les immeubles collectifs raccordés à des réseaux de chaleur.

Cet arrêt aboutit à ne plus pouvoir comptabiliser dans les charges locatives la part du prix de la chaleur liée à l'investissement et au renouvellement contrairement à ce qui était l'usage : ces dépenses devront désormais être financées par l'intermédiaire du loyer.

Cette position est extrêmement gênante pour l'ensemble des réseaux existants ou à venir, dont les principaux usagers sont souvent des immeubles d'habitat collectif et risque d'aboutir à des « déraccordements », en particulier de bailleurs sociaux qui ne voudront pas supporter des dépenses qu'elles ne pourront plus récupérer.

Une telle décision met donc en péril le développement des réseaux de chaleur en France et crée une distorsion de concurrence entre les différents fournisseurs d'énergie.

L'ensemble des dépenses afférentes à la fourniture d'énergie par un réseau de distribution de chaleur ou de froid doit donc être qualifiée de charge récupérable sur les locataires et ce sans distinction pour deux raisons majeures :

- éviter toute distorsion de concurrence entre les différents fournisseurs d'énergie (en effet, la notion de charges d'amortissement est impossible à distinguer dans le tarif pour les fournisseurs de gaz et d'électricité) ;

- permettre l'atteinte des objectifs du Grenelle de l'environnement en faveur du développement des énergies renouvelables et des réseaux de distribution de chaleur, les réseaux (au bois en particulier) étant les vecteurs principaux indispensables à la valorisation des énergies renouvelables.