



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

maisons individuelles

Question écrite n° 50940

Texte de la question

M. Paul Jeanneteau attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, sur les frais de chauffage des maisons individuelles en copropriété. Les maisons individuelles en copropriété qui bénéficient d'un chauffage collectif paient des frais fixes au prorata de leur nombre. Que l'on consomme beaucoup ou que l'on fasse des économies d'énergie, la facture est la même pour tous. Cette disposition n'incite pas les copropriétaires à réaliser des travaux d'isolation dans leur logement et à réduire leur consommation d'énergie. Et comme ils ne peuvent pas non plus choisir d'installer un mode de chauffage plus écologique, tel que les panneaux solaires ou la géothermie, sans l'accord du syndic, ils ne disposent d'aucune liberté dans le domaine énergétique. Aussi souhaite-t-il connaître les mesures que le Gouvernement envisage de mettre en oeuvre afin de permettre aux copropriétaires de maisons individuelles de payer les frais fixe de chauffage au prorata de leur consommation réelle, favorisant ainsi une diminution des consommations et le développement des énergies parallèles.

Texte de la réponse

La réglementation existante permet déjà, dans les immeubles collectifs pourvus d'un système de chauffage collectif, notamment les maisons individuelles en copropriété, de tenir compte de la consommation réelle de chaleur dans la répartition des charges de chauffage. En effet, les textes prévoient d'une part l'obligation d'installer des appareils permettant de mesurer la quantité de chaleur fournie à chaque local occupé à titre privatif, et d'autre part les critères de répartition des frais de chauffage tenant compte de la consommation mesurée. Néanmoins, cette réglementation ne concerne que les immeubles dans lesquels la quantité de chaleur fournie est réglable par l'occupant. Les frais annuels de combustible dépassent un seuil qui justifie la pose d'appareils de mesure de la consommation individuelle, et dans lesquels la pose de tels appareils est techniquement possible pour les immeubles dont la demande de permis de construire est antérieure au 31 décembre 1988. La mise en oeuvre de cette réglementation, dans les immeubles en copropriété, nécessite en outre, une décision de l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 e de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, pour déterminer les modalités de réalisation des travaux obligatoires d'installation d'appareils de mesure. Lorsque les immeubles sont équipés d'appareils de mesure, la répartition des charges de chauffage tient alors compte de la consommation de chaque local desservi. Les frais de chauffage sont répartis selon trois catégories. D'une part, les frais communs de combustible ou d'énergie correspondant à la part de consommation énergétique qui n'est pas maîtrisable par l'occupant (déperdition de chaleur dans les réseaux). Ces frais sont répartis indépendamment de la consommation de chaque local desservi, dans les conditions fixées par le règlement de copropriété ou les documents en tenant lieu. Ces frais sont obtenus en affectant la dépense annuelle de combustible d'un coefficient de 0,5. Toutefois, l'assemblée générale peut décider à la majorité prévue à l'article 25 de moduler la part des frais communs en fixant un coefficient inférieur. D'autre part, les frais individuels de combustible ou d'énergie correspondent à la consommation individuelle des locaux desservis. Ils sont obtenus, par différence, entre les frais totaux de combustible et les frais communs de combustible. Ils sont répartis en fonction de la consommation individuelle

mesurée de chaque local. Enfin, les autres frais de chauffage, qui correspondent à l'entretien, la réparation, le remplacement des installations, ainsi qu'à la consommation d'énergie nécessaire au fonctionnement du système de chauffage collectif. Ces frais sont répartis indépendamment de la consommation des locaux desservis, dans les conditions fixées par le règlement de copropriété ou les documents en tenant lieu. Au vu de ces éléments, les frais communs de combustible ou d'énergie et les autres frais de chauffage dépendent d'éléments étrangers à la consommation individuelle des locaux desservis. Cela justifie l'existence d'une part fixe des frais de chauffage, répartie dans les conditions déterminées par le règlement de copropriété ou les documents en tenant lieu, et non en fonction de la consommation individuelle des locaux desservis. En revanche, lorsque les immeubles ne sont pas équipés d'appareils de mesure, qu'ils soient en dehors du champ de l'obligation d'installer des appareils de mesure ou compris dans le champ de cette obligation, mais ne l'appliquant pas, l'intégralité des charges de chauffage ne peut qu'être répartie selon les modalités fixées par le règlement de copropriété ou les documents en tenant lieu, indépendamment de la consommation de chacun. En pratique, la réglementation imposant l'installation d'appareils de mesure a été assez peu mise en oeuvre dans les cas où elle devrait s'appliquer. C'est pourquoi le ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat a annoncé en octobre 2009 le lancement d'une démarche visant à faire évoluer cette réglementation, afin de la rendre plus facilement applicable et de modifier la répartition entre part fixe et part variable des frais de chauffage.

Données clés

Auteur : [M. Paul Jeanneteau](#)

Circonscription : Maine-et-Loire (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 50940

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Écologie, énergie, développement durable et aménagement du territoire

Ministère attributaire : Écologie, énergie, développement durable et mer

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 2 juin 2009, page 5239

Réponse publiée le : 9 février 2010, page 1375