



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

charges communes

Question écrite n° 67758

Texte de la question

M. Michel Hunault attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, sur l'application très concrète des dispositions législatives de la loi « Grenelle II », qui comprennent l'obligation pour les copropriétés de répartir les frais de chauffage en fonction de la consommation individuelle. Il lui demande de préciser pour les copropriétés possédant un chauffage collectif les obligations visant à individualiser les factures afin d'inciter à économiser l'énergie.

Texte de la réponse

Le projet de loi portant engagement national pour l'environnement, dit Grenelle II, tel qu'adopté par le Sénat le 8 octobre 2009 et en cours d'examen par l'Assemblée nationale, ne comprend pas, dans sa version actuelle, d'obligation pour les copropriétés de répartir les frais de chauffage en fonction de la consommation individuelle. Toutefois, la réglementation existante permet déjà, dans les immeubles collectifs pourvus d'un système de chauffage collectif, notamment les immeubles en copropriété, de tenir compte de la consommation individuelle dans la répartition des charges de chauffage. En effet, les articles L. 131-3 et R. 131-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation 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, fixent les critères de répartition des frais de chauffage en tenant compte de la consommation mesurée. Néanmoins, cette réglementation ne concerne que certains 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. Dans les immeubles en copropriété concernés par cette réglementation, sa mise en oeuvre nécessite une décision de l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 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, qui correspondent à la part de consommation énergétique qui n'est pas maîtrisable par l'occupant (déperdition de chaleur dans les réseaux, ces frais sont donc répartis indépendamment de la consommation de chaque local desservi, dans les conditions fixées par le règlement de copropriété ou les documents en tenant lieu et 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, qui 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 devait 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 initié une réflexion 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. Michel Hunault](#)

Circonscription : Loire-Atlantique (6^e circonscription) - Nouveau Centre

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 67758

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Écologie, énergie, développement durable et mer

Ministère attributaire : Écologie, énergie, développement durable et mer

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 29 décembre 2009, page 12408

Réponse publiée le : 25 mai 2010, page 5793