



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

charges communes

Question écrite n° 95669

Texte de la question

M. Philippe Meunier attire l'attention de Mme la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement sur le problème des copropriétés dotées d'un chauffage collectif. En effet, lorsqu'une personne fait l'effort de changer ses fenêtres contre du double vitrage, son investissement n'est pas financièrement récompensé dans la mesure où elle paie le même montant que les autres copropriétaires, puisque la facture est supportée de manière égale pour chaque logement quel que soit son niveau d'isolation thermique. C'est aussi pour cette raison que de nombreux co-propriétaires, habitant des logements avec chauffage collectif, préfèrent n'engager aucune dépense malgré les possibilités offertes pour permettre l'amélioration de l'habitat en France. Aussi, il lui demande quelles dispositions il conviendrait de prendre afin de ne pas décourager les personnes souhaitant faire des économies et, partant, de respecter l'environnement.

Texte de la réponse

La réalisation par un copropriétaire de travaux sur ses parties privatives, par exemple la pose de fenêtres à double vitrage, ne lui permet de bénéficier des économies attendues en termes de consommation de chaleur que si la répartition des charges de chauffage collectif, prévue au règlement de copropriété, tient déjà compte de la consommation individuelle de chacun. Si tel n'est pas le cas, la seule réalisation de travaux d'isolation thermique par un copropriétaire ne peut avoir pour effet de modifier la répartition des charges entre tous les copropriétaires prévue par le règlement de copropriété. En effet, la loi pose le principe selon lequel la répartition des charges fixée par le règlement de copropriété ne peut être modifiée que par l'assemblée générale, à l'unanimité de tous les copropriétaires. Ce principe se justifie d'abord par le fait que le règlement de copropriété est un document contractuel fondamental liant tous les copropriétaires, dont la répartition des charges constitue une clause essentielle, porteuse d'enjeux financiers majeurs. Afin de garantir les intérêts et les droits de tous les copropriétaires, les conditions de modification de la répartition des charges doivent donc être strictement encadrées. Ce principe se justifie également, dans un souci de sécurité juridique et de bon fonctionnement des syndicats de copropriétaires, par la nécessité de limiter les risques d'impayés de charges et de contentieux consécutifs au désaccord de copropriétaires en cas de modification de la répartition des charges. Si le législateur, conscient de la nécessité de ne pas figer excessivement les situations, a assorti le principe d'intangibilité de la répartition des charges de plusieurs tempéraments, en permettant notamment la modification de la répartition des charges par l'assemblée générale à la même majorité que celle requise pour le vote de travaux sur parties communes qui rendraient nécessaire cette modification, il n'est en revanche pas envisageable de prévoir dans la loi que les travaux réalisés individuellement par un copropriétaire sur ses parties privatives, notamment les travaux d'économie d'énergie, permettraient la modification de la répartition des charges. Toutefois, la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle II », a apporté des modifications importantes au régime des travaux d'économie d'énergie en copropriété. D'une part, l'assemblée générale vote désormais tous les travaux d'économie d'énergie et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, quelle que soit la durée de leur amortissement économique pour les copropriétaires, à la majorité prévue à l'article 25, à savoir la majorité absolue des voix de tous les

copropriétaires. Si cette majorité n'est pas atteinte mais que la décision a recueilli le vote favorable d'un minimum de copropriétaires, l'article 25-1 permet un second vote de l'assemblée générale à la majorité simple des voix exprimées des seuls copropriétaires présents et représentés, prévue à l'article 24. Cela concerne non seulement les travaux sur les parties et équipements communs, mais aussi les travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, dont la liste doit être définie par décret. Ainsi, et sous réserve du contenu du décret à venir, l'assemblée générale pourrait voter des travaux d'économie d'énergie sur les parties privatives des copropriétaires, et par exemple imposer à ceux qui ont encore des fenêtres à simple vitrage de les remplacer par des fenêtres à double vitrage, et ce à leurs frais. En application de ce qui a été exposé ci-dessus, si ces travaux rendent nécessaire une modification de la répartition des charges, l'assemblée générale pourra voter cette modification à la même majorité que celle requise pour le vote des travaux. D'autre part, l'assemblée générale vote désormais les travaux d'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage à la majorité prévue à l'article 25, avec possibilité, dans les conditions prévues à l'article 25-1, d'un second vote à la majorité prévue à l'article 24. L'installation de tels dispositifs permet de tenir compte, dans la répartition des charges, de la consommation de chaque lot. La jurisprudence estime même qu'une décision formelle de l'assemblée générale modifiant la répartition des charges de chauffage n'est pas nécessaire suite au vote de travaux d'installation de compteurs conformément aux articles R. 131-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation, puisque ces articles dérogent au principe d'intangibilité de la répartition des charges et prévoient une nouvelle répartition, qui tient compte de la consommation de chacun (cass. civ. 3e, 17 novembre 2004). Dès lors, le vote par l'assemblée générale de l'installation de compteurs ou de répartiteurs au niveau de chaque lot permet au copropriétaire qui a également fait installer des fenêtres à double vitrage dans son lot de bénéficier, au titre de ses charges, des économies attendues de ces travaux en termes de consommation de chaleur. Dans ces conditions, l'efficacité des travaux d'économie d'énergie en copropriété est suffisamment assurée, qu'il s'agisse de travaux sur parties et équipements communs ou de travaux sur parties privatives, sans qu'il soit nécessaire de remettre en cause l'équilibre des textes en vigueur pour permettre la modification de la répartition des charges de chauffage collectif suite à la réalisation par un copropriétaire de travaux d'isolation thermique sur ses parties privatives.

Données clés

Auteur : [M. Philippe Meunier](#)

Circonscription : Rhône (13^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 95669

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Écologie, développement durable, transports et logement

Ministère attributaire : Écologie, développement durable, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 14 décembre 2010, page 13435

Réponse publiée le : 1er mars 2011, page 2002