

**Cette réglementation ne concerne par définition que les copropriétés en chauffage collectif. Dans ces copropriétés, les frais de chauffage sont le plus souvent répartis entre les copropriétaires en fonction de leur quote-part de copropriété ( tantièmes).**

**Si l'obligation de mettre en place un dispositif permettant une certaine individualisation de ces frais existe depuis longtemps, ses modalités d'application actuelles résultent de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) du 17 août 2015 et de la loi ELAN, du 23 novembre 2018.**

- [Quelle obligation ?](#)
- [Qui est concerné ?](#)
- [En pratique](#)
- [Les sanctions en cas de non-respect de la loi](#)
- [Pour aller plus loin](#)

## Quelle obligation ?

[L'article L241-9 du Code de l'énergie](#) dispose que : « *tout immeuble collectif d'habitation ou mixte pourvu d'une installation centrale de chauffage doit comporter [...] une installation permettant de déterminer et de réguler la quantité de chaleur [...] fournie à chaque local occupé à titre privatif* ».

[L'article R241-7 du même Code](#) indique la même chose, mais en d'autres termes : « *tout immeuble collectif équipé d'un chauffage commun à tout ou partie des locaux occupés à titre privatif [...] est muni d'appareils de mesure permettant de déterminer la quantité de chaleur fournie à chaque local occupé à titre privatif et ainsi d'individualiser les frais de chauffage collectif* ».

## Qui est concerné ?

Sont concernées les **copropriétés en chauffage collectif** qui répondent aux spécificités suivantes :

1. L'installation de chauffage collectif existante permet aux occupants des logements (propriétaires ou locataires) de **régler eux-mêmes le chauffage dans leur logement** ou, en d'autres termes, **de moduler la chaleur fournie par le chauffage collectif** ([art. R241-7 et R241-8](#)).
2. Le dispositif d'individualisation des frais de chauffage ne doit pas présenter « *un coût excessif au regard des économies attendues* » ([art. L241-9](#)) ni « *un coût excessif résultant de la nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage* » ([art. R241-8](#)).
3. L'installation permettant de déterminer la quantité de chaleur fournie à (ou de mesurer la chaleur consommée par) chaque logement ou pièce d'un logement doit être **techniquement réalisable** ([art. L241-9 et R241-8](#)).

Cela exclut notamment les cas pour lesquels (cf. [art. 1 de l'arrêté du 27 août 2012](#)) :

- « *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, ou de ventilo-convecteurs dès lors que chaque local ne dispose pas de boucle individuelle de chauffage* ».

D'autre part, la loi ELAN précise (dans le dernier alinéa de l'article L 241-9) que « *lorsqu'il n'est pas rentable ou techniquement possible d'utiliser des compteurs individuels pour déterminer la quantité de chaleur, des répartiteurs des frais de chauffage individuels sont utilisés pour déterminer la quantité de chaleur à chaque radiateur, à moins que l'installation de tels répartiteurs ne soit ni rentable ni techniquement possible. Dans ces cas, d'autres méthodes rentables permettant de déterminer la quantité de*

*chaleur fournie à chaque local occupé à titre privatif sont envisagées. Un décret en Conseil d'Etat précise le cadre de mise en place de ces méthodes ».*

**Les types d'appareils concernés par la loi sont donc clairement mentionnés : compteurs de chaleur ou répartiteurs de frais de chauffage. En revanche, rien n'est indiqué sur le mode de calcul de la rentabilité de leur installation.** Peut-être le décret à venir devant préciser le « *cadre de mise en place [de nouvelles] méthodes* » permettant de déterminer la quantité de chaleur fournie à chaque local, autres que les compteurs et les répartiteurs, apportera-t-il également des précisions sur ce point essentiel, puisque permettant de justifier une dérogation à l'individualisation des frais de chauffage.

[Haut de page](#)

## En pratique

Il revient au propriétaire de l'immeuble, en l'occurrence au « *syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic* », de s'assurer que l'immeuble comporte une installation permettant l'individualisation des frais de chauffage (art. L241-9). Dans le cas contraire il faudra :

- Vérifier dans un premier temps que la copropriété est bel et bien concernée par l'obligation (cf. paragraphe précédent).
- Calculer le niveau de consommation annuelle de chauffage, pour déterminer le délai d'application de l'obligation (cf. [art. 2 de l'arrêté du 27 août 2012](#) pour le calendrier et son annexe pour le mode de calcul) ; la mise en service des « *appareils de mesure permettant de déterminer la quantité de chaleur fournie à chaque local [...] et ainsi d'individualiser les frais de chauffage collectif* » est en effet prévue pour avoir (eu) lieu au plus tard le 31 mars 2017, le 31 décembre 2017 ou le 31 décembre 2019, selon les cas. Les deux premières échéances sont dépassées : toutes les copropriétés dont la consommation de chauffage est supérieure à 120 kWh/m<sup>2</sup> habitables/an doivent donc désormais, sous réserve d'être concernées, être équipées des appareils mentionnés ci-dessus. Pour les copropriétés dont la consommation de chauffage est inférieure à cette valeur, c'est la troisième date qui s'applique.

**Lorsque la copropriété est soumise à l'obligation d'individualisation des frais de chauffage, le syndic doit inscrire « à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant de munir l'installation de chauffage d'un tel dispositif d'individualisation, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet » (art. 24-9 de la loi sur les copropriétés).**

Il faut toutefois noter qu'« *avant toute installation des appareils [permettant l'individualisation des frais de chauffage], les émetteurs de chaleur, quand cela est techniquement possible, sont munis, à la charge du propriétaire, d'organes de régulation en fonction de la température intérieure de la pièce, notamment de robinets thermostatiques en état de fonctionnement* » (art. R241-9). Si ces derniers n'existent pas et qu'il n'existe aucune impossibilité technique à leur installation, il faudra donc également prévoir de mettre à l'ordre du jour de cette même assemblée générale leurs acquisitions et mises en place.

**S'agissant de travaux obligatoires, le vote ne doit pas porter sur les travaux eux-mêmes, mais sur les modalités de leurs réalisation et d'exécution. La [majorité permettant au vote de l'emporter](#) est celle de l'article 24 de la loi sur les copropriétés : majorité des présents et représentés.**

Il reviendra ultérieurement au syndic de (faire) procéder aux relevés des appareils de mesure (qui doivent pouvoir être effectués sans qu'il soit besoin de pénétrer dans les locaux privatifs, art. R241-7) au moins une fois par an, et d'assurer la communication des informations aux copropriétaires.

[Haut de page](#)

## Les sanctions en cas de non-respect de la loi

D'une façon inattendue, compte tenu des dispositions législatives relatives aux autres obligations des copropriétés (et autres types de bâtiments) en matière de transition énergétique, la loi prévoit un processus de contrôle de cette obligation et une sanction en cas de manquement (art. L242-2 à L242-4).

La copropriété (représenté par son syndic) peut ainsi être amenée à fournir l'ensemble des documents prouvant le respect de la loi ou les raisons justifiant qu'elle en est dispensée, dans un délai d'un mois à compter de la réception de la requête. En cas de manquement à l'obligation, l'autorité administrative met la copropriété en demeure de s'y conformer dans un délai qu'elle détermine. En l'absence de réponse à la requête initiale dans le délai d'un mois ou lorsque l'intéressé ne s'est pas conformé à la mise en demeure dans le délai fixé, « *l'autorité administrative peut prononcer à son encontre chaque année, jusqu'à la mise en conformité, une sanction pécuniaire par immeuble qui ne peut excéder 1 500 € par logement* ».

Au-delà d'un montant que d'aucuns jugeront manifestement disproportionné, il faut remarquer que la sanction, le cas échéant, ne tombe pas brutalement sans avertissement. L'administration laisse ainsi à la copropriété la possibilité, pendant un certain temps, de se conformer à la loi.

[Haut de page](#)

## Pour aller plus loin

**Attention, les documents mentionnés ci-dessous sont, pour la majorité, antérieurs à la promulgation de la loi ELAN (23 novembre 2018). Ils ne tiennent donc pas compte des modifications que cette loi a apportées à la réglementation sur l'individualisation des frais de chauffage (répartiteurs des frais de chauffage clairement mentionnés et référence à la rentabilité d'une installation d'individualisation, sans en définir le mode d'établissement).**

### Textes réglementaires

- **Nouveauté mai 2019 : [Décret n°2019-496 du 22 mai 2019 relatif à la détermination individuelle de la quantité de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire consommée et à la répartition des frais de chauffage, de refroidissement et d'eau chaude sanitaire, dans les immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel](#)**
- [Article L241-9 du Code de l'énergie](#), modifié par les articles 26 et 27 de la [loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte \(LTECV\) du 17 août 2015](#) ;
- [Article 24-9 de la loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis \(du 10 juillet 1965\)](#), créé par l'article 26 de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- [Articles R241-6 à R 241-14 du Code de l'énergie](#), dont plusieurs ont été modifiés par le décret 2016-710 du 30 mai 2016, pris en application de la loi relative à la transition énergétique d'août 2015 ;
- [Articles L242-2 à L242-4 du Code de l'énergie](#), créé par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- [Arrêté du 27 août 2012 relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs](#), modifié depuis par l'[arrêté du 30 mai 2016](#).

### Analyses de l'ARC (Association des Responsables de Copropriétés, Paris) :

- [Dossier sur l'individualisation des frais de chauffage](#) (juin 2016) ;
- [Points de vigilance](#) (janvier 2017) ;
- [Conseils pour bien gérer les Assemblées Générales](#) (février 2017) ;
- [Mises en garde sur les risques de contentieux](#) (mars 2017) ;
- [Guide très complet de l'ARC sur la répartition individuelle des frais de chauffage](#) (30 pages, mars 2017, 2 €).

### Ressources complémentaires

- [Guide de l'ADEME sur l'individualisation des frais de chauffage](#) (7 pages, juin 2016).

- [Note technique d'Enertech sur la fiabilité des répartiteurs](#) (19 pages, février 2017).
- [Analyse juridique de l'ANIL : Individualisation des frais de chauffage dans les immeubles collectifs](#)

[Haut de page](#)