
<https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2012/individualisation-des-frais-de-chauffage-dans-les-immeubles-collectifs/>

Accueil / Documentation experte / Analyses juridiques & Jurisprudence / Analyses juridiques / Analyses juridiques 2012 / Individualisation des frais de chauffage dans les immeubles collectifs

Individualisation des frais de chauffage dans les immeubles collectifs

N° 2012-10 / À jour au 8 juin 2016

Code de l'énergie : [L.241-9](#) et [R.241-6 à R.241-14](#) (principe et dérogations) / Code de l'énergie : [L.242-1](#) à [L.242-4](#) ; [L.341-4-1](#) ; [L.453-8](#) et [L.714-1](#) (contrôle et sanctions) / Loi du 10.7.65 : art. [24-9](#) et [25 I](#) / [Ordonnance du 9.5.11](#) abrogeant la loi du 29.10.74 (art. 4) / Loi TEPCV du 17.8.15 : [art. 26](#) / [Décret du 30.5.16](#) (JO du 30.5.16) / [Arrêté du 27.8.12](#) (JO du 5.9.12) abrogeant l'arrêté du 30.9.91 et modifié par l'[arrêté du 30.5.16](#)

Les immeubles collectifs pourvus d'un chauffage commun doivent comporter, lorsque cela est techniquement possible, une installation permettant de déterminer la quantité de chaleur utilisée par logement (code de l'énergie : [L.241-9](#)).

Cette obligation, instaurée par la loi du 29 octobre 1974 et reprise dans le code de l'énergie par une ordonnance du 9 mai 2011 a été modifiée par la loi TECV du 17 août 2015. Les modalités d'application du dispositif définies par un décret du 23 avril 2012 et un arrêté du 27 août 2012, notamment concernant les délais de pose des appareils de mesure, les conditions dans lesquels il peut être dérogé à l'obligation d'individualisation, ainsi que le calcul des frais de chauffage, ont été modifiées par un décret et un arrêté du 30 mai 2016.

La mise en service des appareils d'individualisation des frais de chauffage doit intervenir progressivement entre le 31 mars 2017 et le 31 décembre 2019 selon le niveau de consommation de l'immeuble.

Pose d'appareils de mesure permettant d'individualiser la consommation en chauffage collectif

Immeubles concernés (Code de l'énergie : [R.241-6](#))

Il s'agit des immeubles collectifs, quels que soient leur usage ou leur date de construction, équipés d'un chauffage commun dont la chaleur est réglable dans chaque local.

Un immeuble collectif pourvu d'un chauffage commun est défini comme un immeuble avec au moins deux locaux destinés à être occupés à titre privatif et chauffés par une même installation. Est considéré comme étant occupé à titre privatif le local dont une ou plusieurs pièces sont réservées à la jouissance exclusive de personnes physiques ou morales (Code de l'énergie : [R.241-6](#)).

Débiteurs de l'obligation (Code de l'énergie : [L.241-9](#))

Le pose des appareils d'individualisation incombe au(x) propriétaire(s) des immeubles collectifs (bailleurs sociaux, syndicats des copropriétaires, particuliers, SCI, ...). Les frais occasionnés ne peuvent être mis à la charge du locataire par le propriétaire dans la mesure où ils ne sont pas des charges récupérables (décret du 26.8.87) : le propriétaire bailleur doit en assumer le coût.

Obligation légale (Code de l'énergie : [L.241-9](#), [R.241-7](#) et [R.241-9](#))

Tout immeuble collectif équipé d'un chauffage commun à tout ou partie des locaux occupés à titre privatif et fournissant à chacun de ces locaux une quantité de chaleur réglable par l'occupant est muni d'appareils de mesure. Ce dernier permet de déterminer la quantité de chaleur fournie à chaque local occupé à titre privatif et ainsi d'individualiser les frais de chauffage collectif (code de l'énergie : [R.241-7](#)).

Ces appareils doivent permettre de mesurer la quantité de chaleur fournie à chaque local occupé à titre privatif.

Pour les immeubles en copropriété, la réalisation de ces travaux nécessite une décision d'assemblée générale prise à la majorité des copropriétaires présents et représentés (loi du 10.7.65 : [art. 24-9](#)). Depuis le 17 février 2015, le syndic est tenu d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant de munir l'installation de chauffage d'un dispositif d'individualisation, et de communiquer des devis à cet effet.

Avant d'installer les appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage, le propriétaire de

l'immeuble doit équiper les émetteurs de chaleur (radiateurs, sèche-serviette, ...), d'organes de régulation de la température intérieure de la pièce, lorsque cela est techniquement possible. Il s'agit notamment de poser sur les radiateurs des robinets thermostatiques en état de fonctionnement afin de permettre aux occupants de réguler la température intérieure de leur locaux (code de l'énergie : [R.241-9](#)).

Pour les immeubles en copropriété, il n'est pas nécessaire d'obtenir l'autorisation de la copropriété réunie en assemblée générale dans la mesure où la pose de thermostats est réalisée sur les parties privatives de l'immeuble.

Les frais liés à la pose des thermostats incombent également au propriétaire de l'immeuble, celui-ci ne pouvant également pas en répercuter le coût sur les charges locatives de son locataire.

Dérogations (Code de l'énergie : [R.241-8](#))

Ne sont pas concernés par l'obligation d'individualiser les frais de chauffage les immeubles suivants :

- les établissements d'hôtellerie et logements-foyers ;
- les immeubles dans lesquels il est techniquement impossible de mesurer la chaleur consommée par chaque local pris séparément ou de poser un appareil permettant aux occupants de chaque local de moduler la chaleur fournie par le chauffage collectif. Ces cas d'impossibilité technique sont définis par l'[arrêté du 30 mai 2016](#) et visent les situations suivantes :
 - 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,
 - de ventilo-convecteurs dès lors que chaque local ne dispose pas de boucle individuelle de chauffage,
- les immeubles dont l'individualisation des frais de chauffage entraînerait un coût excessif résultant de la nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage.

Mise en service des appareils d'individualisation

Caractéristiques de l'installation (code de l'énergie : [R.241-7](#) et [R.241-11](#))

Les appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage doivent être conformes à la réglementation technique ([décret du 3.5.01](#) relatif au contrôle des instruments de mesure et code de l'énergie : [R.241-11](#)).

Le relevé de ces appareils doit pouvoir être fait sans qu'il soit besoin de pénétrer dans les locaux privés (code de l'énergie : [R.241-7 al 2](#)).

Évaluation préalable de la consommation de chauffage

L'entrée en vigueur de l'obligation dépendant de la consommation de l'immeuble, il est nécessaire, au préalable, d'évaluer son niveau.

Le propriétaire de l'immeuble ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic calcule la moyenne des consommations annuelles de combustible ou d'énergie nécessaires au chauffage de l'immeuble considéré, hors eau chaude sanitaire, relevées sur les trois dernières années, puis la divise par la surface habitable (au sens de l'[article R.111-2](#) du code de la construction et de l'habitation).

La part des consommations annuelles de combustible ou d'énergie nécessaires à la production d'eau chaude sanitaire ainsi déduite doit être représentative de la consommation réelle d'eau chaude sanitaire de l'immeuble.

Les modalités de réalisation du calcul de la moyenne des consommations annuelles de chauffage sur les trois dernières années sont déterminées conformément aux règles figurant en annexe de l'[arrêté du 27 août 2012](#).

Dans le cas d'un groupe d'immeubles desservis par une chaufferie commune, et si tous les immeubles ne possèdent pas un compteur en pied d'immeuble, la comparaison ci-dessus est réalisée à l'échelle du groupe d'immeubles. Les immeubles doivent alors être équipés d'appareils de mesure compatibles entre eux et gérés par la même entité.

Calendrier de mise en service des appareils (arrêté du 27.8.12 : [art. 2](#) modifié par l'arrêté du 30.5.16 : [art. 3](#) / code de l'énergie : [R.241-7](#))

Les appareils d'individualisation doivent être mis en service selon un calendrier établi en fonction du

niveau de consommation de l'immeuble (code de l'énergie : [R.241-7](#)). Leur mise en service doit intervenir au plus tard :

- **le 31 mars 2017**, pour les immeubles dont la consommation en chauffage de l'immeuble est supérieure à 150 kWh/m²SHAB.an,
- **le 31 décembre 2017**, pour les immeubles dont la consommation en chauffage est comprise entre 120 kWh/m²SHAB.an et 150 kWh/m²SHAB.an,
- **le 31 décembre 2019**, pour les immeubles dont la consommation en chauffage est inférieure à 120 kWh/m²SHAB.an.

Relevé des appareils de mesure et information des occupants

Relevé de la consommation d'énergie (arrêté du 27.8.12 : [art. 3](#))

Le propriétaire de l'immeuble loué procède ou fait procéder au relevé des appareils de mesure au moins une fois par an et envoie, à chaque occupant, un relevé de sa consommation annuelle d'énergie pour le chauffage.

En copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic procède au relevé des appareils de mesure au moins une fois par an et l'envoie chaque année au propriétaire de chaque logement. Ce dernier adresse à son ou ses locataires un relevé de la consommation d'énergie pour le chauffage du logement loué.

Indicateurs de suivi de consommation (arrêté du 27.8.12 : [art. 3](#))

Le relevé de la consommation d'énergie doit également comporter des « indicateurs de suivi de sa consommation », c'est-à-dire :

- la consommation d'énergie utilisée pour le chauffage du logement concerné à la même période de l'année précédente (si elle est disponible) ;
et,
- la consommation d'énergie moyenne pour le chauffage de l'ensemble de l'immeuble, cette période incluant les mois de fonctionnement de l'installation de chauffage de l'immeuble.

Dans le cas d'un groupe d'immeubles desservis par une chaufferie commune, il est possible de prendre en compte les configurations thermiquement défavorables pouvant exister entre ces différents immeubles.

Affichage dans les parties communes (arrêté du 27.8.12 : [art. 3](#))

La moyenne des consommations annuelles de chauffage sur les trois dernières années doit être affichée dans les parties communes de l'immeuble.

Calcul des frais de chauffage

Les modalités de calcul des frais de chauffage sont précisées aux articles [R.241-12 à R.241-14](#) du code de l'énergie.

Ils se composent des frais de combustible ou d'énergie (communs ou individuels) et d'autres frais de chauffage tels que ceux relatifs à l'entretien (code l'énergie : [R.241-12](#)).

Dans les immeubles en copropriété, il n'y a pas lieu de modifier le règlement de copropriété en assemblée générale si celle-ci décide d'appliquer les coefficients et règles standards.

Frais communs de combustibles ou d'énergie

Le total des frais communs est calculé en appliquant un coefficient de 0,30 au total des dépenses de combustible et d'énergie.

Dans le cas des immeubles pour lesquels des appareils de mesure ont déjà été installés, le coefficient choisi entre 0 et 0,50 au moment de l'installation de ces appareils reste applicable. Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires ou le gestionnaire d'un immeuble entièrement locatif peut remplacer le coefficient initial par le coefficient de 0,30.

Ces frais sont répartis dans les conditions fixées par le règlement de copropriété ou les documents en tenant lieu (bail notamment).

Frais individuels de combustibles ou d'énergie

Le total des frais individuels correspond à la différence entre le total des frais de combustible ou d'énergie et les frais communs (0,30 du montant total des dépenses de combustible et d'énergie - cf. § ci-dessus).

Ce total est réparti en fonction des indications fournies par les appareils de mesure, les situations ou configurations thermiquement défavorables des locaux pouvant être prises en compte.

Autres frais

Les autres frais sont ceux relatifs à la conduite et à l'entretien des installations de chauffage et ceux relatifs à l'utilisation d'énergie électrique (ou éventuellement d'autres formes d'énergie) pour le fonctionnement des appareils, notamment les instruments de régulation, les pompes, les brûleurs et les ventilateurs.

Ces frais sont répartis dans les conditions fixées par le règlement de copropriété ou les documents en tenant lieu (bail notamment).

Sanctions du non-respect de l'obligation d'individualiser les charges de chauffage

La loi TEPCV du 17 août 2015 élargit le dispositif de contrôle à tous les immeubles concernés par l'obligation légale (code de l'énergie : [L.242-1](#) à [L.242-4](#) / auparavant, seuls les EPIC et les ERP étaient visés par le contrôle).

Elle renforce également le mécanisme de contrôle des fonctionnaires et agents en cas de non-respect de l'obligation d'installer des appareils permettant de mesurer la consommation de chauffage dans chaque logement équipé d'un chauffage collectif.

Contrôle réalisé par les fonctionnaires et agents publics (loi TEPCV du 17.8.15 : art. [27 I](#) / code de l'énergie : [L.242-1](#))

Sont habilités à réaliser ce contrôle les fonctionnaires et agents publics commissionnés à cet effet par le ministre chargé de l'Énergie, par le ministre chargé de la Construction, par le ministre chargé des monuments historiques et des sites ou par le maire (Code de l'énergie : L.242-1).

Leur contrôle porte sur la recherche et le constat des infractions et manquements à l'obligation d'installer des appareils permettant l'individualisation des charges. Ils disposent à cet effet des pouvoirs de police administratifs prévus par le code de l'environnement ([L.162-13 et suivants](#)).

Pouvoirs des fonctionnaires et agents publics (loi TEPCV du 17.8.15 : [art. 27 I](#) / code de l'énergie : [L.242-1](#) à [L.242-4](#))

Le propriétaire d'un immeuble collectif pourvu d'un chauffage commun ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic communique, à la demande des fonctionnaires et agents chargés des contrôles, dans un délai d'un mois à compter de la réception de la requête, l'ensemble des documents prouvant le respect de l'obligation d'installer les appareils cités ou les raisons justifiant qu'il en soit dispensé (code de l'énergie : [L.242-2](#)).

En cas de manquement à cette obligation, l'autorité administrative met l'intéressé en demeure de s'y conformer dans un délai qu'elle détermine (code de l'énergie : [L.242-3](#)).

En l'absence de réponse 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 (code de l'énergie : [L.242-4](#)).

Cette sanction est prononcée après que l'intéressé ait reçu notification des griefs et ait été mis à même de consulter le dossier et de présenter ses observations. Il peut être assisté par une personne de son choix.

Sont également prévu des contrôles à l'égard des gestionnaires des réseaux de distribution d'électricité et de gaz naturel ([art. 27 I](#) / Code de l'énergie : [L.341-4-1](#) et [L.453-8](#)).

Entrée en vigueur

Ces dispositions sont applicables depuis le 1er juin 2016. Toutefois, les appareils d'individualisation devront être mis en service (code de l'énergie : R. 241-7) au plus tard :

- **le 31 mars 2017**, pour les immeubles dont la consommation en chauffage de l'immeuble est supérieure à 150 kWh/m²SHAB.an ;
- **le 31 décembre 2017**, pour les immeubles dont la consommation en chauffage est comprise entre 120 kWh/m²SHAB.an et 150 kWh/m²SHAB.an ;

- **le 31 décembre 2019**, pour les immeubles dont la consommation en chauffage est inférieure à 120 kWh/m²SHAB.an.