

Défiscalisation, Prix immobilier Paris, Permis de travail, ...



Copropriété : comment sont réparties les charges de chauffage collectif ?

Par Jean-Léon Gantier

Publié le 26/02/2022 à 11:00,

Mis à jour le 26/02/2022 à 11:00



Les frais de chauffage collectif doivent être individualisés. *Adobe Stock*

Dans tout immeuble équipé d'un chauffage collectif on doit pouvoir déterminer la consommation de chaque logement. La part non individualisée des charges de chauffage collectif est répartie en fonction du critère de l'utilité objective. Explications.

Les charges de chauffage collectif sont réparties entre copropriétaires en fonction du critère de l'utilité objective (*art. 10 de la loi du 10 juillet 1965*). Ces charges

recouvrent les frais de combustible et d'énergie, ainsi que les frais d'exploitation, de maintenance, de réparation et de remplacement de l'installation. Pour mieux maîtriser les dépenses d'énergie, tout immeuble équipé d'un chauffage collectif doit désormais comporter une installation qui permet de déterminer la consommation de chauffage de chaque logement ou local à usage privatif (bureau, commerce). Le solde est ensuite réparti entre copropriétaires en fonction du critère de l'utilité objective.

L'individualisation des frais de chauffage est obligatoire

En principe, aujourd'hui, les copropriétés devraient être dotées de compteurs permettant d'individualiser la consommation d'énergie dès lors que la consommation de la copropriété est supérieure à 80 kWh/m² par an. Ces appareils doivent avoir été installés depuis le 25 octobre 2020. Mais en pratique, très peu d'immeubles sont encore munis de tels compteurs. On estime que le taux d'équipement reste très faible, aux alentours de 20%. La plupart du temps, les charges de chauffage sont donc intégralement réparties selon le critère de l'utilité objective.

Certains immeubles y échappent

Un certain nombre d'immeubles échappent à la contrainte d'individualisation des frais de chauffage car la réglementation (*art. L 174-2 du code de la construction et de l'habitation*) prévoit des cas de dérogation. Le principe étant que l'obligation ne s'impose que lorsque cela est techniquement possible et les travaux économiquement rentables, le coût de l'installation des équipements ne devant pas être excessif au regard des économies attendues (*décret n°2019-496 du 22.5.2019 et arrêté du 6.9.2019*).

En outre, l'arrêté du 6 septembre 2019 a écarté de cette obligation, les immeubles dont la consommation annuelle de chauffage est inférieure à 80 kWh par mètre carré de surface habitable. Cela exempte les bâtiments ayant fait l'objet d'une rénovation énergétique récente, et ceux construits après le début des années 1980 (soumis à la Réglementation Thermique, RT 1982).

L'arrêté du 6 septembre 2019 liste, dans son article 2, les impossibilités techniques permettant d'échapper à l'individualisation : dalle chauffante sans mesure possible par local ; émetteurs de chaleur montés en série (monotubes) ; systèmes de

chauffage à air chaud non réversibles; émetteurs fonctionnant à la vapeur; batteries ou tubes à ailettes, convecteurs à eau chaude ou ventilo-convecteurs dès lors que chaque local ne dispose pas de boucle individuelle de chauffage.

19°C

C'est la température maximale qu'une installation de chauffage collectif devrait fournir à chaque logement (*art. R 241-26 du code de l'énergie*). Elle doit être d'au moins 18°C au centre des pièces, pour les logements dont le permis de construire a été déposé après le 1er juin 2001 (*art. R 111-6 du code de la construction et de l'habitation*).

Pour se soustraire à l'obligation, la copropriété peut aussi prouver, sur la base d'une formule de calcul de rentabilité économique précisée par l'arrêté, que le coût global de l'installation matérielle nécessaire à l'individualisation, actualisé sur 10 ans, dépassera l'espérance de gain.

Télérelève

À compter du 1er janvier 2027, 100% des appareils de mesure de chaleur devront être en télérelève (ou radiorelève), c'est-à-dire relevables sans qu'il soit besoin de pénétrer dans les locaux privatifs.

Des sanctions sont prévues

Les copropriétés qui tardent à individualiser leurs frais de chauffage s'exposent à une sanction financière. Si elles ne se mettent pas en conformité et ne peuvent prouver qu'elles en sont dispensées, elles encourent une amende, pouvant aller jusqu'à 1 500 € par an et par logement, jusqu'à ce que l'immeuble soit conforme (*art. L 185-4 du code de la construction et de l'habitation*). Les appareils de mesure doivent individualiser les frais de chauffage collectif pour que chacun puisse savoir ce qu'il consomme. L'objectif est de permettre à chaque copropriétaire de bénéficier d'une facture individualisée et, par conséquent, de payer ses propres frais de chauffage, mais les économies réalisables restent incertaines.

Il existe plusieurs méthodes de répartition

Il est possible de répartir les charges de chauffage collectif, pour la partie non individualisée, en fonction de la superficie de chaque logement. Ce procédé a l'inconvénient de ne pas tenir compte des disparités éventuelles des hauteurs sous plafond. On peut aussi retenir la surface de chauffe, c'est-à-dire la surface cumulée des radiateurs dont est équipé chaque lot ou leur puissance calorifique globale. Mais cette solution pénalise les propriétaires des locaux « mal situés », qui ont besoin de radiateurs plus imposants. Enfin, on peut prendre en compte le volume des locaux chauffés. On applique alors le principe de la « solidarité thermique » : le surcroît de dépense de chauffage des lots les moins bien situés est réparti entre ceux qui le sont mieux. Toutes ces méthodes sont considérées comme valables par les juges dès lors qu'elles respectent le critère de l'utilité objective (*cass. civ. 3^e du 30.1.2008, n°06-19773*).

La solution la plus utilisée, et la plus simple, reste celle des tantièmes généraux. Ce mode de répartition est conforme au critère de l'utilité objective et peut être adopté en cas de silence du règlement, dès lors qu'il tient compte de la solidarité thermique et des critères de construction (*cass. civ. 3^e du 9.11.1994, n°92-21494*).

Local non raccordé : le propriétaire doit parfois s'acquitter des charges

Il arrive que certains locaux, notamment commerciaux, ne soient pas raccordés à l'installation collective de chauffage. Doivent-ils pour autant participer aux charges ? Si le règlement de copropriété prévoit expressément qu'ils ne sont pas desservis par l'installation, ces locaux sont exonérés de toute participation aux frais de chauffage (*cass. civ. 3^e du 27.9.2005, n°04-11735*). S'il n'évoque pas ce point, les tribunaux distinguent différentes hypothèses. Lorsque le lot dispose d'un équipement qui lui permettrait d'être raccordé, mais qu'il ne l'est pas, son propriétaire doit tout de même participer aux charges de chauffage (*cass. civ. 3^e du 13.4.1988, n°87-10746, et CA de Paris du 12.1.2006, n°05/05078*). Si le raccordement n'existe pas et que le chauffage ne présente aucune utilité pour le lot, alors le propriétaire doit être exempté de contribution aux charges de chauffage (*cass. civ. 3^e du 10.5.1994, n°92-19305*). Il en va de même si le raccordement,

techniquement possible, nécessite des modifications importantes de l'installation commune ou risque de compromettre l'équilibre de cette dernière (cass. civ. 3e du 26.1.2010, n°09-11014). En cas de litige, c'est la copropriété qui doit prouver que le raccordement est techniquement possible (cass. civ. 3e du 11.10.2006, n°05-15208 : à propos du raccordement à une VMC).

Tous les lots desservis doivent payer les charges de chauffage collectif

Un copropriétaire ne peut refuser de payer les charges de chauffage, même s'il n'utilise pas le chauffage collectif ou s'il est absent pendant l'hiver (*CA de Paris du 4.7.2002, n°1998/03377*). De même, l'autorisation donnée par l'assemblée à un copropriétaire d'installer un chauffage individuel ne le dispense pas de participer aux charges de chauffage collectif (*cass. civ. 3e du 26.11.1985, n°84-15809*). Pas plus que l'insuffisance de chauffage dans son logement, qui aurait amené un copropriétaire à se désolidariser de l'installation collective (*CA de Paris du 26.1.2006, n°05/06041*). Des pannes de chauffage ne sauraient dispenser le copropriétaire de payer ses charges. Et la pose d'un compteur individuel de chaleur par un seul des copropriétaires ne saurait l'exonérer de sa participation aux charges collectives (*CA de Paris du 6.11.2008, n°07/20488*).

À retenir :

L'assemblée générale de la copropriété peut décider, à la double majorité de l'article 26, la suppression pure et simple de l'installation collective de chauffage pour la remplacer par des équipements individuels (*cass. civ. 3e du 13.12.1983, n°82-14804*).

Communication : l'obligation de relève à distance de la consommation

Lorsque l'immeuble est équipé d'un dispositif d'individualisation des charges de chauffage et que celui-ci est télérelevable, chaque copropriétaire doit recevoir une évaluation de la consommation de

chaleur de ses locaux privés. Il reçoit également, en même temps que la convocation à l'assemblée générale appelée à connaître des comptes, une note d'information sur ses données de consommation de chaleur (*art. 24-9 de la loi de 1965 et décret n°2020-886 du 20.7.2020*). Depuis le 1er janvier 2022, la périodicité de cette information est mensuelle (*art. R 174-12 du code de la construction et de l'habitation*). Elle était auparavant semestrielle (ou trimestrielle, sur demande du copropriétaire pour lui-même, ou sur celle de son locataire). Toutefois, cette information ne peut être récoltée puis transmise que si l'immeuble possède une installation dont les données sont télérelèveables. Il s'ensuit par conséquent une obligation de télérelève (*art. R 174-13 du code de la construction et de l'habitation*) : depuis le 25 octobre 2020 pour les systèmes de comptage mis en place à partir de cette date, et au plus tard le 1er janvier 2027, pour l'ensemble des systèmes de comptage existants. Notez que cet accès aux informations de consommation et de facturation s'applique également aux immeubles équipés d'un dispositif d'individualisation des frais d'eau chaude sanitaire (ECS) et de froid, lorsque ces dispositifs sont télérelèveables (*art. 24-9 de la loi de 1965*). Enfin, avis aux copropriétés (encore) retardataires ! Sachez qu'il appartient au syndic d'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, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet (*art. 24-9 de la loi de 1965*).

Les publications du Particulier