

# Règlementation applicable à la répartition des frais de chauffage

**Tous les immeubles pourvus d'un chauffage collectif sont concernés par l'individualisation des charges de chauffage.**

**D'après les articles 26 et 27 de la loi du 15 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, les charges collectives de chauffage sont à répartir entre les occupants en tenant compte des consommations réelles de chaque logement. Le décret du 30 mai 2016 et l'arrêté du 30 mai 2016 précisent les conditions d'application.**

## Immeubles concernés

Tous les immeubles, y compris les locaux professionnels pourvus d'un chauffage collectif sont concernés par l'obligation de compteurs de chauffage.

Les cas de dérogation sont limités aux :

- Impossibilités techniques d'installation d'appareils de mesure ou de régulation du chauffage selon l'art. R241-8
- Contraintes techniques engendrant des coûts excessifs «résultant de la nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage» selon le nouvel art. 241-9 du code de l'énergie.

Les exclusions techniques concernent les résidences dont la chaleur n'est physiquement pas mesurable. C'est le cas pour des installations de chauffage telles que : chaleur diffusée par dalles chauffantes, émetteurs de chaleur montés en série (monotube), chauffage à air chaud, émetteurs fonctionnant à vapeur, ventilo-convecteurs...

## Conditions préalables

L'individualisation des frais de chauffage s'applique à tout «immeuble pourvu d'un chauffage commun [...] fournissant à chacun de ces locaux une quantité de chaleur réglable par l'occupant» selon l'art. L24-9. La présence de vanne de radiateur en état de fonctionnement est nécessaire pour permettre aux résidents d'ajuster le chauffage selon leurs besoins.

## Echéances échelonnées de 2017 à 2019

La mise en service de l'individualisation est échelonnée selon la consommation énergétique de l'immeuble selon l'art. R241 du code de l'énergie.

L'échéance est fixée au :

- **31 mars 2017** si la consommation est supérieure à 150kWh/m<sup>2</sup>
- **31 décembre 2017** si la consommation est comprise entre 120kWh/m<sup>2</sup> et 150kWh/m<sup>2</sup>
- **31 décembre 2019** si la consommation est inférieure à 120kWh/m<sup>2</sup>

Le seuil est calculé en prenant «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 sur la moyenne des 3 dernières factures de combustible en kWh/an divisée par la surface habitable» de l'immeuble (SHAB).

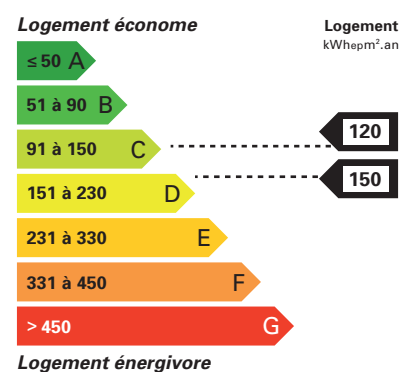
### S'y retrouver dans les textes ?

Les articles 26 et 27 de la loi du 15 août 2015 ainsi que les décret et arrêté du 30 mai 2016 viennent :

- Ajouter l'article L24-9 à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- Modifier les articles 241-7 au 241-13 du Code l'Energie



Lors de la pose des répartiteurs, Techem propose de remplacer la vanne des radiateurs.



## >> En pratique, ce qui change

Dorénavant, une partie des charges est refacturée selon le niveau de consommation du logement mesuré par des appareils de mesure tels que des répartiteurs de frais de chauffage ou des compteurs d'énergie thermique.

## >> Identifier les différents coûts du chauffage

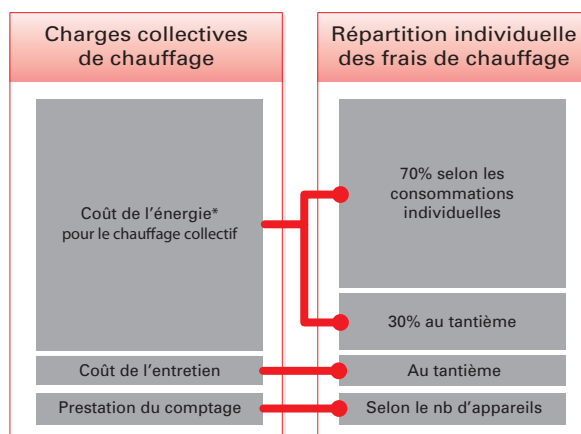
Il est préalablement nécessaire de calculer :

- les frais d'entretien et de fonctionnement de la chaufferie et installations de chauffage.
- la part de combustible ou d'énergie utilisée par la chaufferie pour la production d'eau chaude et de retrancher ce montant des dépenses de chauffage.

## >> Répartir la facture de chauffage

Suite à l'arrêté du 27 août 2012, la facture d'énergie est répartie en deux catégories :

- 30% de la facture maximum imputées en charges communes. Si l'individualisation a été mise en place avant 2012, ce taux peut rester entre 0% à 50%.
- 70% du montant de la facture en charges variables à répartir selon les consommations individuelles.



\* hors coût du réchauffage de l'eau chaude sanitaire

## >> Responsabilité du gestionnaire

Le gestionnaire s'assure que la répartition individuelle des frais de chauffage est mise en place :

- **Depuis le 16 février 2016**, il a l'obligation de présenter à l'Assemblée des Copropriétaires les devis de travaux de pose de compteurs de chauffage.
- Il doit être en mesure de **justifier la mise en place** du dispositif d'individualisation des frais de chauffage.
- A défaut, **une mise en demeure d'exécution** peut être adressée à la résidence accompagnée d'une amende d'un montant de 1 500€ par an et par logement jusqu'à la mise en conformité.

La mise en place d'un système de répartition individuelle est une décision votée en assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires selon l'art. 25 alinéa k.



Sur l'état d'individualisation des frais de chauffage, Techem établit le coût du chauffage par logement.