

## **Individualisation de la répartition des frais de chauffage : une nouvelle obligation de travaux**

Le décret n°2012-545 du 23 avril 2012 fait l'obligation, pour les copropriétés, d'installer des appareils de mesure qui vont permettre d'individualiser la consommation de chaque lot.

L'objectif de ces travaux est de personnaliser la consommation d'énergie de chacun pour chacun pour inciter chaque copropriétaire à diminuer sensiblement sa consommation pour protéger à terme notre environnement.

La pose et la **mise en service des appareils devront être réalisées avant le 31 mars 2017.**

Il sera donc nécessaire que le syndic propose des devis lors d'une prochaine assemblée générale, afin non seulement de vérifier si la pose est possible, mais également de proposer un coût pour la réalisation des travaux.

### - Les immeubles concernés

Le décret modifie l'article R.131-3 au Code de la construction et de l'habitation (CCH) et prévoit une liste d'immeubles exonérés de la pose des « compteurs individuels ».

Sont donc notamment **exonérés** :

« **b) Les immeubles collectifs ayant fait l'objet d'une demande de *permis de construire déposée après le 1er juin 2001* ;**

« **c) les immeubles dans lesquels il est *techniquement impossible de mesurer la chaleur consommée par chaque local pris séparément* ;**

« **d) les immeubles dans lesquels il est *techniquement impossible de poser un appareil permettant aux occupants de chaque local de moduler significativement la chaleur fournie* ;**

« **e) les immeubles pourvus d'une *installation de chauffage mixte comprenant un équipement collectif complété par des équipements fixes de chauffage dont les frais d'utilisation sont pris en charge directement par les occupants* ;**

« **f) Aux immeubles collectifs ayant fait l'objet d'une demande de *permis de construire déposée avant le 1er juin 2001 dont la consommation de chauffage est inférieure à un seuil fixé par arrêté. Si cette condition n'est pas respectée lors de la première détermination de la consommation, seuls d'importants travaux d'amélioration de la performance énergétique peuvent justifier un nouvel examen du respect de cette condition* ».**

Ce même article énonce qu'un arrêté à paraître viendra définir les cas d'impossibilités d'installation des appareils de mesure et les seuils de consommation de chauffage, à partir desquels il y aura une obligation d'individualiser la consommation de chauffage pour les immeubles collectifs ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire avant le 1<sup>er</sup> juin 2001.

La notice du décret prévoit également que l'installation ne serait pas obligatoire lorsque cela n'est pas « *économiquement viable* ». Mais, ces termes n'ont été ni définis, ni même repris dans les nouveaux articles du CCH ainsi créés.

Il reste donc à espérer que l'arrêté reprenne bien toutes ces restrictions pour définir les cas d'impossibilités d'installation.

### - Le calcul des frais

Les frais de chauffage (c'est-à-dire de combustible et d'énergie) sont répartis en distinguant les frais communs des frais individuels.

Aux termes du nouvel article R.131-7-11 du CCH, les frais de pondération pour calculer le montant des frais communs de combustible et d'énergie ont été abaissés et prennent dorénavant en compte

les immeubles où les appareils de mesure ont déjà été installés. Mais le principe de calcul de ces frais de chauffage est resté inchangé.

Les relevés de ces appareils devraient pouvoir être réalisés sans qu'il soit besoin de pénétrer dans les locaux privatifs (article R.131-5 du CCH). Ceci fait penser à ce qui se passe déjà avec les compteurs d'eau. Il est donc probable que des taxes supplémentaires risquent d'être imposées aux copropriétaires pour que ces relevés à distance puissent être réalisés, ce qui serait absolument regrettable.

Si l'on ne peut que se féliciter que l'environnement soit devenu une préoccupation majeure, il est à déplorer que le législateur ne laisse pas davantage de liberté aux copropriétaires pour adopter les mesures de leur choix dans leurs immeubles. En effet, trop d'obligations liées aux enjeux environnementaux risquent à court ou moyen terme d'endetter des copropriétés qui jusque-là avaient une gestion saine.