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

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

Individualisation des frais de chauffage et de refroidissement dans les immeubles collectifs

N° 2012-10 / À jour au 19 septembre 2019

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](#) / [Loi ELAN du 23.11.18](#) : [art. 71](#) / [Décret du 30.5.16](#) (JO du 30.5.16) / [Décret du 22.5.19](#) (JO du 23.5.19) / [Arrêté du 6.9.19](#) (JO du 10.9.19) modifiant l'arrêté du [27.8.12](#) / [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 d'habitation ou mixte pourvus d'une installation centrale de chauffage ou d'une installation centrale de froid ou alimentés par un réseau de chaleur ou de froid, doivent comporter, lorsque cela est techniquement possible et économiquement rentable, une installation permettant de déterminer et de réguler la quantité de chaleur ou de froid 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 puis par la loi ELAN du 23 novembre 2018. Les modalités d'application du dispositif sont 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. Le calcul des frais de chauffage, ont été modifiées par un décret du 22 mai 2019 et un arrêté du 6 septembre 2019. Le décret précise l'extension de cette obligation aux installations de froid et les critères économiques pour déroger et l'arrêté les cas pour lesquels il y a impossibilité d'installer des compteurs individuels ou, le cas échéant, des répartiteurs de frais de chauffage pour des raisons techniques ou pour des raisons de rentabilité économique.

Les appareils d'individualisation doivent être mis en service au plus tard le 25 octobre 2020.

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

Immeubles concernés

(Code de l'énergie : [R.241-6](#))

Il s'agit des immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage mixte (professionnel et d'habitation), quel que soit leur date de construction, équipés ou alimenté par :

- une installation centrale de chauffage ;
- une installation centrale de froid ;
- un réseau de chaleur ;
- un réseau de froid.

Un immeuble collectif est défini comme un immeuble avec au moins deux locaux destinés à être occupés à titre privatif et chauffés ou refroidis 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](#), [R. 241-8](#) et [R.241-9](#))

Tout immeuble collectif à usage d'habitation ou à usage mixte équipé d'une installation centrale de chauffage ou alimenté par un réseau de chaleur est muni de compteurs individuels d'énergie thermique. 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.

Tout immeuble collectif à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation pourvu d'une installation centrale de froid ou alimenté par un réseau de froid est muni d'appareils de mesure permettant de déterminer la quantité de froid fournie à chaque local occupé à titre privatif, permettant ainsi d'individualiser les frais de

refroidissement collectif (code de l'énergie : [R.241-8](#)).

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 2016, le syndic est tenu d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant de munir l'installation 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 ou de refroidissement, le propriétaire de l'immeuble doit équiper les émetteurs de chaleur (radiateurs, sèches-serviette, ...) et de froid, 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 pour la pose de ces d'organes de régulation 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.241-7](#) et [R.241-8](#))

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

- les logements-foyers ;
- les immeubles dans lesquels il est techniquement impossible d'installer des compteurs individuels pour 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 6 septembre 2019 et visent les situations suivantes :
 - la distribution du chauffage n'est pas assurée par une boucle indépendante pour chacun des lots ;
 - 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 non réversibles ;
 - 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.,
- les immeubles collectifs dans lesquels il est techniquement impossible de mesurer le froid consommé par chaque local pris séparément ou de poser un appareil permettant aux occupants de chaque local de réguler le refroidissement fourni par la centrale de froid ou le réseau de froid collectif. Ces cas d'impossibilité technique sont définis par l'arrêté du 6 septembre 2019 et visent les situations suivantes :

- la distribution du refroidissement n'est pas assurée par une boucle indépendante pour chacun des lots ;
 - l'émission de froid se fait par dalle rafraîchissante sans mesure possible par local ;
 - l'installation de refroidissement est équipée d'émetteurs de froid montés en série (monotubes en série) ;
 - l'installation de refroidissement est équipée de batteries ou de tubes à ailettes, de convecteurs à eau froide, ou de ventilo-convecteurs dès lors que chaque local ne dispose pas de boucle individuelle de refroidissement.;
- les immeubles dont les valeurs de consommation en chauffage ou en froid sont inférieures à un seuil fixé par arrêté conjoint des ministres chargés de l'énergie et de la construction (actuellement 120 kWh/m² an) ;
 - les immeubles dont l'individualisation des frais de chauffage ou de refroidissement entraînerait un coût excessif au regard des économies d'énergie susceptibles d'être réalisées. Pour cela, le propriétaire ou, le cas échéant, le syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic, justifie que l'individualisation des frais de chauffage ou de refroidissement par l'installation de compteurs individuels ou d'appareils de mesure permettant d'individualiser les frais de refroidissement collectif, se révèle techniquement impossible ou entraîne un coût excessif au regard des économies d'énergie susceptibles d'être réalisées. Une note justifie de cette impossibilité technique ou de ce coût excessif. Cette note est jointe aux carnets numériques d'information, de suivi et d'entretien des logements, établis en application de l'article L.111-10-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Excepté pour le cas des logements foyers, lorsque l'installation de compteurs individuels d'énergie thermique n'est pas possible, des répartiteurs de frais de chauffage sont installés pour mesurer la consommation de chaleur à chaque radiateur. Les répartiteurs sont de petits boîtiers électroniques qui comportent en général deux sondes. Ils mesurent la différence entre la température de la pièce et du radiateur et évalue ainsi la consommation selon le type de radiateur. Ces appareils sont par exemple adaptés aux immeubles équipés de réseaux de distribution d'eau chaude verticaux.

Ne sont pas concernés par l'obligation d'installer des répartiteurs de frais de chauffage :

- les immeubles dans lesquels, il est techniquement impossible d'installer des répartiteurs de frais de chauffage pour 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 6 septembre 2019 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 non réversibles ;
 - 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 ;
- les immeubles dont les valeurs de consommation en chauffage sont inférieures à 80 kWh/m² SHAB par an (seuil fixé par arrêté conjoint des ministres chargés de l'énergie et de la construction) ;

- les autres immeubles pour lesquels le propriétaire ou, le cas échéant, le syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic, justifient que l'individualisation des frais de chauffage par l'installation de répartiteurs de frais de chauffage se révèle techniquement impossible ou entraîne un coût excessif au regard des économies d'énergie susceptibles d'être réalisées. Dans ce cas, le propriétaire de l'immeuble ou, le cas échéant, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic établit une note justifiant de cette impossibilité technique ou de ce coût excessif (pour le calcul de la rentabilité, voir § calcul de la rentabilité ci-dessous). Cette note expose, le cas échéant, la méthode alternative employée pour évaluer la quantité de chaleur consommée dans chaque logement. Elle est jointe aux carnets numériques d'information, de suivi et d'entretien des logements, établis en application de l'article [L.111-10-5](#) du Code de la construction et de l'habitation.

L'arrêté du 6 septembre 2019 précise que la note justifiant de l'impossibilité d'installer des compteurs individuels ou des répartiteurs de frais de chauffage doit contenir soit :

- la justification de l'impossibilité technique d'installer des compteurs individuels pour déterminer la quantité de chaleur consommée dans les cas ;
- la justification de l'absence de rentabilité reposant sur un calcul en coût global actualisé sur 10 ans ;
- le cas échéant, la mention du dispositif installé qui permet l'individualisation des frais 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 ou de refroidissement doivent être conformes à la réglementation technique ([décret du 3.5.01](#) relatif au contrôle des instruments de mesure modifié par le [décret du 9.6.16](#) / 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 privatifs. À compter du 25 octobre 2020 les appareils installés doivent être relevables par télé- relève et l'ensemble des appareils devront être relevables à distance à compter du 1^{er} janvier 2027 (Code de l'énergie : [R.241-11](#) al. 2 et s.).

Évaluation préalable de la consommation de chauffage et de refroidissement

(arrêté du 6.9.19 : art. 4)

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 ou au refroidissement 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 ou de refroidissement 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 installation commune de chauffage ou de refroidissement, et si tous les immeubles ne possèdent pas un compteur en pied d'immeuble, les comparaisons mentionnées ci-dessus sont réalisées 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.

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

(décret du 22.5.19 : [art. 5](#) modifié par l'arrêté du 30.5.16 : [art. 3](#) / Code de l'énergie : [R.241-10](#), [R.241-11](#))

Les immeubles dont les valeurs de consommation en chauffage sont supérieures ou égales à 120 kWh/ m² /an, doivent être équipés soit de compteurs individuels, soit de répartiteur de frais de chauffage.

Un calendrier définit la mise en service des autres appareils :

Pour les immeubles dont la consommation de chauffage est comprise entre 80 kWh/ m² / an et 120 kWh/ m²/an la mise en service des compteurs ou des répartiteurs doit avoir lieu au plus tard le 25 octobre 2020 :

- la mise en service des compteurs individuels de chauffage, des appareils répartiteurs de frais de chauffage et des appareils de mesure de la quantité de froid fournie à chaque local doit intervenir avant le 25 octobre 2020 ;
- les appareils installés à partir du 25 octobre 2020 devront être relevables par télé-relève ;
- à compter du 1^{er} janvier 2027, l'ensemble des appareils sont relevables par télé-relève.

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 et de froid.

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 ou le refroidissement du logement loué.

Indicateurs de suivi de consommation

(arrêté du 6.9.19 : [art.5](#))

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 ou le refroidissement du logement concerné à la même période de l'année précédente (si elle est disponible) ;
et,
- la consommation d'énergie moyenne pour le chauffage ou le refroidissement 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 installation commune de chauffage ou de refroidissement, 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](#) modifié par arrêté du 6.9.19 : art. 5)

La moyenne des consommations annuelles de chauffage ou de refroidissement 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 appareillages, 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).

Calcul des frais de refroidissement

Les modalités de calcul des frais de refroidissement sont précisées aux articles [R.241-12-1 à R.241-14](#) du Code de l'énergie.

Ils se composent d'une part, en frais de combustible ou d'énergie et, d'autre part, en autres frais de refroidissement.

Les modalités de répartition des frais de combustible ou d'énergie s'appliquent de la même façon que pour les immeubles équipés d'appareil de chauffage (cf. supra et Code de l'énergie : [R.241-13 al. 5](#)).

Autres frais

Les autres frais sont ceux relatifs à la conduite et à l'entretien des installations de refroidissement et les autres frais relatifs à l'utilisation d'énergie électrique (ou éventuellement d'autres formes d'énergie) pour le fonctionnement des appareillages (Code l'énergie : [R.241-12-1](#)). Ces frais sont répartis dans les conditions fixées par le règlement de copropriété ou les documents en tenant lieu [bail notamment (Code de l'énergie : [R.241-14](#))].

Calcul de la rentabilité

Ce calcul permet de déterminer si l'immeuble est soumis ou non à l'obligation de s'équiper en compteur et

répartiteur de frais de chauffage et de refroidissement (voir § Obligation légale ci dessus). La justification repose sur un calcul en coût global actualisé sur 10 ans.

Il est précisé à l'annexe II de l'arrêté du 27 août 2012.

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

Les appareils d'individualisation des frais de chauffage ou de refroidissement et les répartiteurs devront être mis en service (Code de l'énergie : [R.241-10](#)) au plus tard :

- le 25 octobre 2020 pour tous les immeubles concernés par l'obligation ;
- à partir du 25 octobre 2020, les appareils installés sont relevables par télé-relève ;
- au 1^{er} janvier 2027, tous les immeubles concernés doivent être équipés de télé-relève.