

## Déclaration préalable

# Appareils d'individualisation des frais de chauffage d'une copropriété

Mis à jour le 16 juin 2016 par « direction de l'information légale et administrative »

Les immeubles équipés d'un chauffage collectif doivent comporter des appareils de mesures permettant de déterminer la consommation de chauffage de chaque logement et ensuite de calculer une facture reposant en partie sur cette consommation. La date de mise en service de ces appareils diffère selon la performance énergétique de l'immeuble (le 31 mars 2017 pour les bâtiments les plus énergivores et jusqu'au 31 décembre 2019 pour les bâtiments les plus performants).

## De quoi s'agit-il ?

L'installation est composée d'appareils qui permettent de mesurer la quantité de chaleur consommée par chaque local occupé à titre privatif. Ces appareils prennent la forme, selon les configurations, de compteurs individuels placés à l'entrée de chaque logement ou de répartiteurs de frais de chauffage (RFC) installées sur les émetteurs de chaleur.

Image not found

[http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads\\_servicepublic/img/note.jpg](http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg)

**À noter** : si un local professionnel est installé dans l'immeuble, il doit aussi avoir son propre compteur.

## Immeubles concernés

Tout immeuble équipé d'un chauffage collectif doit comporter une installation :

- lorsque cela est **techniquement possible** de mesurer la chaleur consommée par chaque logement pris séparément et de poser un appareil permettant aux occupants de chaque logement de moduler la chaleur fournie par le chauffage collectif,
- et si cela **n'entraîne pas un coût excessif** impliquant de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage.

Les immeubles pour lesquels il est techniquement impossible de mesurer la chaleur consommée par chaque logement sont notamment ceux pour lesquels :

- l'émission de chaleur se fait par dalle chauffante sans mesure possible par logement,
- 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, ou de ventilo-convecteurs dès lors que chaque local ne dispose pas de boucle individuelle de chauffage.

Image not found

**À noter** [http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads\\_servicepublic/img/note.jpg](http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg)

**À noter** : cette installation ne concerne pas les logements-foyers et établissements d'hôtellerie.

## Installation

### Prise de décision en assemblée générale

Ces travaux sont votés en assemblée générale des copropriétaires à la majorité absolue (dite majorité de l'article 25) et sur présentation des devis. Pour ce faire, le syndic de copropriété (particuliers) doit au préalable mettre à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux d'individualisation des frais de chauffage.

Le coût des travaux d'installation est à la charge des copropriétaires de l'immeuble qui n'ont pas le droit de les récupérer sur les charges des locataires.

### Date de mise en services des appareils

Pour déterminer la date de mise en services des appareils, le syndic doit calculer la moyenne des consommations annuelles de chauffage (combustible ou énergie) nécessaires au chauffage de l'immeuble (hors eau chaude sanitaire), relevées sur les 3 dernières années, puis la diviser par la surface habitable totale des logements.

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, le calcul est réalisé à l'échelle du groupe d'immeubles.

\* **Cas 1** : Moins de 120? kWh/m<sup>2</sup> par an

La mise en service des appareils doit avoir lieu **au plus tard le 31 décembre 2019**.

\* **Cas 2** : Entre 120? et 150 kWh/m<sup>2</sup> par an

La mise en service des appareils doit avoir lieu **au plus tard le 31 décembre 2017**.

\* **Cas 3** : Plus de 150 kWh/m<sup>2</sup> par an

La mise en service des appareils doit avoir lieu **au plus tard le 31 mars 2017**.

## Relevé des compteurs

Une fois par an, le syndic de l'immeuble accède aux données recueillies par les appareils de mesure et envoie à chaque occupant un relevé de sa consommation d'énergie pour le chauffage.

Image not found

[https://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads\\_servicepublic/img/savoir.jpg](https://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/savoir.jpg)

**À savoir** : la moyenne des consommations annuelles de chauffage de l'immeuble sur les 3 dernières années devra être affichée dans les parties communes de l'immeuble.

## Sanctions

### Contrôles

Le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic est responsable de l'installation du dispositif permettant l'individualisation des frais de chauffage.

En cas de contrôle, le syndic doit communiquer à l'autorité administrative qui en fait la demande les documents permettant de justifier :

- du respect de cette obligation,
- ou des raisons techniques ayant rendu impossible l'installation si tel est le cas.

Le syndic dispose d'1 mois pour le faire.

## Amende

À défaut de réponse dans les délais, une Acte par lequel un créancier exige du débiteur le versement d'une somme sous peine de versement de dommages et intérêts. La mise en demeure peut être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. (particuliers) est adressée au syndic pour le faire dans un délai déterminé par l'autorité administrative.

Cette mise en demeure peut s'accompagner d'une amende pouvant aller jusqu'à 1 500 € par an et par logement jusqu'à ce que l'immeuble soit conforme à la réglementation en vigueur.

## Pour en savoir plus

- Guide pratique sur la répartition des frais de chauffage dans les copropriétés - Information pratique - Ministère chargé du logement
- Guide pratique sur l'individualisation des frais de chauffage - 709.5 KB - Information pratique - Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe)

## Voir aussi...

- Charges de copropriété (particuliers)

## Références

- Code de la construction et de l'habitation : articles L131-1 à L131-7 - Chauffage des immeubles
- Code de l'énergie : articles L241-1 à L241-10 - Installation (règles générales : article L241-9)
- Code de l'énergie : articles R241-6 à R241-14 - Équipements et répartition des frais de chauffage dans les immeubles (règles générales)
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 25 - Règle de vote
- Code de l'énergie : articles L242-2 à L242-4 - Sanctions
- Décret n°2016-710 du 30 mai 2016 relatif à la détermination de la quantité de chaleur consommée et à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs
- Arrêté du 27 août 2012 relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs à usage principal d'habitation - Répartition des frais de chauffage (règles techniques)



### **Mairie de Nargis**

1, rue de la Mairie  
45210 Nargis  
02 38 26 03 04 [accueil@mairie-nargis.fr](mailto:accueil@mairie-nargis.fr)

---

**Source URL:** <http://www.mairie-nargis.com/vie-pratique/urbanisme/declaration-prealable?publication=F14745>