

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

#### Décret n° 2012-545 du 23 avril 2012 relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs

NOR : DEVL1131422D

**Publics concernés :** propriétaires et locataires de logements ou de locaux situés dans des immeubles à usage principal d'habitation, gestionnaires des immeubles.

**Objet :** répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs.

**Entrée en vigueur :** le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication. La mise en service des appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage collectif doit intervenir au plus tard le 31 décembre 2017.

**Notice :** les immeubles à usage principal d'habitation pourvus d'un chauffage collectif doivent comporter, lorsque cela est techniquement possible et économiquement viable, une installation qui détermine la quantité de chaleur utilisée par chaque logement. Cette installation est composée d'appareils de mesure, qui permettent d'individualiser la consommation de chaque logement. Les frais de chauffage afférents à cette installation sont divisés, d'une part, en frais de combustible ou d'énergie et, d'autre part, en autres frais de chauffage, tels que les frais liés à l'entretien des installations de chauffage et ceux liés à l'utilisation d'énergie électrique.

**Références :** le code de la construction et de l'habitation modifié par le présent décret peut être consulté, dans sa rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre auprès du ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, et du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie,

Vu le code de l'énergie, notamment son article L. 241-9 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L. 131-3 ;

Vu le décret n° 2001-387 du 3 mai 2001 relatif au contrôle des instruments de mesure ;

Vu l'avis du comité des finances locales (commission consultative d'évaluation des normes) en date du 6 octobre 2011 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

**Art. 1<sup>er</sup>.** – Les articles R.\* 131-2 à R.\* 131-7 du code de la construction et de l'habitation sont abrogés.

**Art. 2.** – Après l'article R.\* 131-1 du même code, est insérée une sous-section 1 ainsi rédigée :

« Sous-section 1

« Equipements et répartition des frais de chauffage  
dans les immeubles collectifs à usage principal d'habitation

« Art. R.\* 131-2. – Tout immeuble collectif à usage principal d'habitation équipé d'un chauffage commun à tout ou partie des locaux occupés à titre privatif et fournissant à chacun de ces locaux une quantité de chaleur réglable par l'occupant doit être muni d'appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage collectif.

« Ces appareils doivent permettre de mesurer la quantité de chaleur fournie ou une grandeur représentative de celle-ci.

« Art. R.\* 131-3. – Les dispositions de l'article R.\* 131-2 ne sont pas applicables :

« a) Aux établissements d'hôtellerie et aux logements-foyers ;

« b) Aux immeubles collectifs ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée après le 1<sup>er</sup> juin 2001 ;

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

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

« e) Aux 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 1<sup>er</sup> 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.

« Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'énergie et de la construction définit les cas d'impossibilité visés aux c et d, définit le seuil visé au f, et précise les modalités de répartition des frais de chauffage en application du II de l'article R.\* 131-7 et d'information des occupants.

« Art. R.\* 131-4. – Si le seuil défini à l'article R.\* 131-3 est dépassé, et avant toute installation des appareils prévus à l'article R.\* 131-2, les émetteurs de chaleur, quand cela est techniquement possible, doivent être munis, à la charge du propriétaire, d'organes de régulation en fonction de la température intérieure de la pièce, notamment des robinets thermostatiques en état de fonctionnement.

« Art. R.\* 131-5. – La mise en service des appareils prévus à l'article R.\* 131-2 doit avoir lieu au plus tard le 31 mars 2017.

« Les relevés de ces appareils doivent pouvoir être faits sans qu'il soit besoin de pénétrer dans les locaux privés.

« Art. R.\* 131-6. – Les appareils prévus à l'article R.\* 131-2 doivent être conformes à la réglementation prise en application du décret n° 2001-387 du 3 mai 2001 relatif au contrôle des instruments de mesure.

« Art. R.\* 131-7. – I. – Dans les immeubles collectifs équipés des appareils prévus à l'article R.\* 131-2, les frais de chauffage afférents à l'installation commune sont divisés, d'une part, en frais de combustible ou d'énergie et, d'autre part, en autres frais de chauffage tels que les frais relatifs à la conduite et à l'entretien des installations de chauffage et les frais 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.

« II. – Les frais de combustible ou d'énergie sont répartis entre les locaux desservis en distinguant des frais communs et des frais individuels.

« Les frais communs de combustible ou d'énergie sont obtenus en multipliant le total des dépenses de combustible ou d'énergie par un coefficient égal à 0,30. Dans le cas des immeubles pour lesquels des appareils de mesure tels que ceux visés à l'article R.\* 131-2 ont déjà été installés, le coefficient choisi entre 0 et 0,50 au moment de l'installation de ces appareils est conservé. 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.

« Les frais communs sont répartis dans les conditions fixées par le règlement de copropriété ou les documents en tenant lieu. Le total des frais individuels s'obtient par différence entre le total des frais de combustible ou d'énergie et les frais communs calculés comme il est dit ci-dessus. Ce total est réparti en fonction des indications fournies par les appareils prévus à l'article R.\* 131-2, les situations ou configurations thermiquement défavorables des locaux pouvant être prises en compte.

« III. – Les autres frais de chauffage énumérés au I sont répartis dans les conditions fixées par le règlement de copropriété ou les documents en tenant lieu. »

**Art. 3.** – Après l'article R.\* 131-7, est insérée une sous-section 2 ainsi rédigée :

*« Sous-section 2*

*« Equipements et répartition des frais de chauffage  
dans les immeubles collectifs à usage principal autre que d'habitation »*

**Art. 4.** – Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, le ministre auprès du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, chargé de l'industrie, de l'énergie et de l'économie numérique, et le ministre auprès du ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 23 avril 2012.

FRANÇOIS FILLON

Par le Premier ministre, ministre de l'écologie,  
du développement durable, des transports et du logement :

*Le ministre de l'économie,  
des finances et de l'industrie,*  
FRANÇOIS BAROIN

*Le ministre auprès du ministre de l'économie,  
des finances et de l'industrie,  
chargé de l'industrie,  
de l'énergie et de l'économie numérique,*  
ERIC BESSON

*Le ministre auprès du ministre de l'écologie,  
du développement durable,  
des transports et du logement,  
chargé du logement,*  
BENOIST APPARU