

LE DECOMPTE DE CHAUFFAGE DANS UNE PPE

SIMPLE RÉPARTITION DE FRAIS COMMUNS OU

REFACTURATION DE DÉPENSES PRIVATIVES ?

LA NUANCE A SON IMPORTANCE.

PAR ROLAND SAVARY, ADMINISTRATEUR DE ROLAND SAVARY IMMOBILIER SA ET
CHARGE DES COURS D'ADMINISTRATION PPE (USPI FORMATION) AU BREVET FEDERAL DE GERANT D'IMMEUBLES

Sommaire

1.	INTRODUCTION	2
2.	PREAMBULE.....	2
3.	LA NUANCE A SON IMPORTANCE.....	4
4.	LE CONTENU DU DECOMPTE DE CHAUFFAGE.....	4
4.1.	LE COMBUSTIBLE	4
4.2.	L'ELECTRICITE DE LA CHAUFFERIE	5
4.3.	LE RAMONAGE	5
4.4.	L'ENTRETIEN DU BRULEUR	5
4.5.	LES REVISIONS PERIODIQUES	5
4.6.	L'ENTRETIEN ET LES RELEVES DE COMPTEURS DE CHALEUR ET EAU CHAUDE.....	5
4.7.	LE TRAITEMENT DE L'EAU.....	5
4.8.	LES FRAIS DE SURVEILLANCE DE L'INSTALLATION.....	6
4.9.	LES FRAIS ADMINISTRATIFS POUR L'ETABLISSEMENT DU DECOMPTE DE CHAUFFAGE.....	6
5.	PREMIERES CONCLUSIONS	6
6.	L'ENERGIE DE CHAUFFAGE ET DE PRODUCTION D'EAU CHAUDE.....	7
7.	LA NORME LEGAL DU DECOMPTE DE CHAUFFAGE	8
7.1.	LA LOI FEDERALE SUR L'ENERGIE (LENE) DU 26 JUN 1998	8
7.2.	CANTON DE VAUD - LOI SUR L'ENERGIE (LVLENE) DU 16 MAI 2006.....	8
7.3.	CANTON DU VALAIS - LOI SUR L'ENERGIE DU 15 JANVIER 2004.....	10
7.4.	CANTON DE FRIBOURG – LOI SUR L'ENERGIE DU 9 JUN 2000	12
7.5.	EN RESUME	13
8.	CONCLUSIONS.....	14

1. INTRODUCTION

Nous, les praticiens, avons déjà établi de nombreux décomptes de chauffage, tant dans les immeubles locatifs que dans les PPE, sans nous poser trop de questions fondamentales sur l'aspect juridique de ceux-ci. Tout fonctionne parfaitement et il n'y a pas lieu de compliquer une situation qui ne présente pas de problème particulier, sauf quand les juristes mettent leurs grains de sel dans ces rouages bien rodés et font chanceler ces suretés bien ancrées que nous n'avions pas lieu de remettre en question jusqu'à ce jour.

Le décompte des frais de chauffage et d'eau chaude dans une propriété par étages fait partie de ce genre d'expérience. Il y a donc lieu de faire quelques investigations pour y voir plus clair.

2. PREAMBULE

Dans une propriété par étages, les frais et charges communs sont définis par l'art. 712 h. Celui-ci décrit de façon **non exhaustive** l'énoncé de tels charges et frais communs :

1. Les dépenses nécessitées par l'entretien courant, par les réparations et réfections des parties communes du bien-fonds et du bâtiment, ainsi que des ouvrages et installations communs.
2. Les frais d'administration, y compris l'indemnité versée à l'administrateur.
3. Les contributions de droit public et impôts incombant à l'ensemble des copropriétaires.
4. Les intérêts et annuités à payer aux créanciers titulaires de gages sur le bien-fonds ou envers lesquels les copropriétaires se sont engagés solidairement.

Par contre,

Les frais et charges de nature privatifs dans une unité d'étages sont traités par les articles 712 a alinéa 2 du CCS.

Le propriétaire d'étages a le pouvoir d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses locaux dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice du droit des autres propriétaires d'étages, n'endommage pas les parties, ouvrages et installations communs du bâtiment, n'entrave pas leur utilisation ou n'en modifie pas l'aspect extérieur.

Il est tenu d'entretenir ses locaux de manière à maintenir l'état et l'aspect irréprochables du bâtiment.

En relisant très attentivement ces 2 notions, nous avons l'impression que le législateur vient d'un autre monde, notamment d'un pays très chaud, puisque à aucun moment ne sont évoqués distinctement les frais de chauffage et de productions d'eau chaude.

Etant donné que ces articles sont de droit dispositif, nous, les praticiens, aurons certainement la réponse à toutes nos questions dans les règlements usuels, édictés par les organismes professionnels immobiliers de chaque canton. Examinons-les :

En 1992, le règlement type vaudois précise ceci :

Sous le chapitre les contributions, charges et frais communs.

Les frais de chauffage central (coût du combustible et autres dépenses conformes aux usages en vigueur) se répartissent entre les copropriétaires selon le cube chauffé de chaque lot. Un décompte annuel est établi par l'administrateur, selon les usages.

Le coût de l'eau chaude, frais d'entretien de l'installation compris, se répartit entre les copropriétaires selon le cube chauffé ou s'il existe des compteurs individuels, selon la consommation. Un décompte est établi par l'administrateur, selon les usages.

L'édition genevoise du règlement type (édition 1997) prévoit même un chapitre spécifique au chauffage et à la climatisation.

Art. 23 « constitue un chauffage, au sens du présent règlement, toute installation produisant de la chaleur et/ou de l'eau chaude au bénéfice de la copropriété.

Art. 24 « le fonctionnement du chauffage est de la compétence de l'administrateur. Il peut se faire assister par le concierge ou par toute autre personne professionnellement qualifiée.

Art. 25 Les frais de chauffage se répartissent entre les copropriétaires selon la clé de répartition déterminée.

Celle-ci ne peut être modifiée que par l'assemblée des copropriétaires à la double majorité stipulée à l'art. 37 du présent règlement.

La version 2005 du règlement type vaudois :

Dans le chapitre V – les frais et charges communs.

Art. 28 : Répartition ordinaire

La répartition ordinaire des frais et charges communs en fonction des quotes-parts des propriétaires d'étages (art. 712h al. 1CC).

Les frais de chauffage et le coût d'eau chaude **pour les parties privées** sont répartis entre les propriétaires d'étages selon le cube chauffé de chaque lot, à moins qu'ils ne fassent l'objet d'un décompte individuel. Un décompte annuel est établi par l'administrateur, selon les usages, et présenté à l'assemblée des propriétaires d'étages.

La modification de la répartition ordinaire des frais et charges communs est subordonnée à une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 47 al. 2 litt. g).

Pour la première fois dans le règlement « version 2005 du canton de Vaud » apparaît **la notion de frais de chauffage et eau chaude des parties privées.**

Au préalable, bien malin était le praticien qui aurait pu imaginer un seul instant que les frais de chauffage et d'eau n'appartenaient pas à la catégorie des frais et charges communs.

Mais en fait qui a raison en définitive ?

3. LA NUANCE A SON IMPORTANCE

Qu'elle est l'importance de faire la distinction ?

Si les frais de chauffage et de production d'eau chaude sont considérés comme des frais et charges communs, leur recouvrement est garanti par les dispositions des articles 712 i et 712 k qui concernent la garantie de l'hypothèque légale et du droit de rétention.

Si ceux-ci sont considérés comme des frais privés de l'unité d'étages, leur prise en charges par la communauté devient aléatoire. L'assemblée générale n'a pas à ratifier une répartition et une répercussion de frais qui ne sont pas des frais communs. Et libre court est laissé à une contestation qui interviendrait pour un motif futile. La créance de la communauté à l'égard du propriétaire d'étages concerné ne disposerait pas des garanties voulus par le législateur pour protéger les intérêts de la communauté des copropriétaires.

4. LE CONTENU DU DECOMPTE DE CHAUFFAGE

Depuis des années, notamment 1978 dans le canton de Vaud, les directives cantonales en matière de décompte de chauffage donnent l'inventaire exhaustif des dépenses pouvant faire partie du décompte des frais de chauffage et eau chaude.

Cette notion n'a d'importance que pour les immeubles locatifs puisque le but était de faire la distinction entre les frais à charge du propriétaire de l'immeuble et ceux à charge des locataires.

Beaucoup de propriétés par étages ont néanmoins repris les critères décrits par les directives cantonales dans leur plan comptable afin de permettre aux propriétaires qui louaient leurs lots, de reporter sur leurs locataires l'intégralité des frais pouvant être mis à charge du décompte en conformité avec le droit du bail.

Dans certaines propriétés par étages cependant, seule l'énergie (mazout ou gaz) était intégrée dans le poste chauffage répartis entre les copropriétaires.

L'examen des différentes dépenses pouvant faire partie des frais de chauffage et de production d'eau chaude facilitera l'interprétation de la nature commune ou non de ces frais au regard d'une propriété par étages.

4.1. LE COMBUSTIBLE

Il s'agit de l'énergie nécessaire à chauffer l'eau du réseau primaire du chauffage (circuit fermé) qui permettra par échange de chauffer, le réseau secondaire (circuit fermé) du

chauffage, c'est-à-dire l'eau circulant dans les radiateurs ou les serpentins du chauffage de sol, et l'eau froide se trouvant dans le boiler pour l'amener à une température suffisante (55/60 degrés), prête à être utilisée par les résidents.

En général le combustible peut être du mazout stocké dans la citerne, du gaz vendu à la propriété par étages par les services industriels, de la chaleur vendue par les réseaux de chauffage à distance, de l'électricité pour une chaudière électrique ou une pompe à chaleur.

4.2. L'ELECTRICITE DE LA CHAUFFERIE

Il s'agit de l'électricité nécessaire au fonctionnement des installations communes que sont la chaudière, les pompes primaires, celles de circulation du réseau secondaire, celles de circulation de l'eau chaude sanitaire, etc.

4.3. LE RAMONAGE

Il s'agit du travail réalisé par le ramoneur pour l'entretien de la chaudière et de la cheminée, pour le cas où l'installation de chauffage fonctionne au gaz ou au mazout.

4.4. L'ENTRETIEN DU BRULEUR

Il s'agit du travail réalisé par l'entreprise spécialisée pour contrôler, nettoyer et régler le brûleur à mazout ou la chaudière à gaz.

4.5. LES REVISIONS PERIODIQUES

Tels que le détartrage du boiler, la révision de la citerne à mazout et l'ébouage de l'installation de chauffage (nettoyage du réseau de conduites de distribution). Ces dépenses périodiques se répartissent généralement sur 3 ans, voire 5 ans, dans les décomptes pour éviter de grosses disparités d'un exercice à un autre.

4.6. L'ENTRETIEN ET LES RELEVES DE COMPTEURS DE CHALEUR ET EAU CHAUDE.

Il s'agit du travail réalisé par l'entreprise spécialisée pour le relevé, la surveillance et l'entretien des compteurs.

4.7. LE TRAITEMENT DE L'EAU

Il s'agit de la maintenance et de l'entretien d'un adoucisseur d'eau et des produits y relatifs. Il s'agit également des produits nécessaires au maintien de l'équilibre de l'eau de chauffage dans son circuit fermé.

4.8. LES FRAIS DE SURVEILLANCE DE L'INSTALLATION.

Ceux-ci consistent en une part du salaire du concierge pour la surveillance, le contrôle et le réglage de l'installation et à diverses interventions de contrôles et réglages par des entreprises spécialisées.

4.9. LES FRAIS ADMINISTRATIFS POUR L'ETABLISSEMENT DU DECOMPTE DE CHAUFFAGE.

Il s'agit des honoraires de l'administrateur pour l'établissement du décompte ou de la facture de l'entreprise spécialisée mandatée pour réaliser ce travail.

5. PREMIERES CONCLUSIONS

Selon les dispositions de l'art. 712 b, alinéa 2, chiffre 3, sont impérativement communs les ouvrages et installations qui servent aussi aux autres copropriétaires pour l'usage de leurs locaux.

De ce fait, il paraît clairement établi que le local de chauffage, la chaudière, le boiler et le réseau principal de conduites de distributions sont des parties communes impératives dont l'entretien, la maintenance et la réparation incombent à la communauté des propriétaires d'étages au sens des dispositions de l'art. 712h al. 2 ch. 1.

Entrent dans cette catégorie :

- L'électricité de la chaufferie,
- Le ramonage,
- L'entretien du brûleur,
- Les révisions périodiques,
- L'entretien et les relevés de compteurs,
- Le traitement de l'eau.

Le travail réalisé par l'administrateur, le service de conciergerie et certains auxiliaires est clairement identifié comme des frais et charges communs au sens de l'art. 712 h al. 2 ch. 2.

Entrent dans cette catégorie :

- Les frais de surveillance de l'installation,
- Les frais administratifs pour l'établissement du décompte.

En première conclusion, nous pouvons considérer que seule l'énergie de chauffage n'entre pas clairement dans l'une des catégories des frais et charges communs décrit dans l'art. 712h.

6. L'ENERGIE DE CHAUFFAGE ET DE PRODUCTION D'EAU CHAUDE.

A la lecture des principaux auteurs, aucun ne se risque à classer le combustible du chauffage dans l'inventaire des frais et charges communs. Ils considèrent en général que cette énergie est à classer dans les frais privés, puisqu'elle sert au chauffage de l'unité d'étage et à la production d'eau chaude utilisée par l'unité d'étage.

Pour ma part, je ne partage pas cet avis et ceci pour les raisons suivantes :

La chaudière et le boiler (réservoir d'eau chaude) sont des parties communes impératives puisqu'elles servent à l'ensemble des propriétaires d'étages. Le réseau de distribution d'eau chaude sanitaire, de même que celui du chauffage, jusqu'au point d'embranchement en direction des unités d'étages sont des parties communes impératives. L'eau du circuit de chauffage primaire et secondaire (circuits fermés) est une partie commune impérative puisqu'elle sert obligatoirement à l'ensemble des propriétaires d'étages. Cette eau chaude, tiède ou froide qui circule d'unités d'étages en unités d'étages doit par définition être considérée comme un élément commun de la propriété par étages.

En outre, le mazout stocké dans la citerne doit être considéré comme une partie commune impérative puisqu'il sert à brûler dans la chaudière (partie commune), pour chauffer l'eau du circuit primaire (partie commune) qui servira ensuite, par échange, à chauffer l'eau sanitaire se trouvant dans le boiler (partie commune) et le réseau secondaire d'eau de chauffage (circuit fermé et partie commune impérative puisque servant à l'ensemble des unités d'étages).

Le même raisonnement sera fait avec le gaz et toute autre énergie de chauffage.

Cette énergie ainsi obtenue (calories de l'eau chaude du circuit de chauffage), destinée à chauffer les parties habitées de l'immeuble est utilisée avec plus ou moins d'intensité par les unités d'étages. La répartition de ces frais communs est conforme à la loi (quotes-parts) ou au règlement qui prévoit généralement une répartition en fonction du volume chauffé ou selon la consommation s'il existe des compteurs.

Si les frais de chauffage dans leur intégralité n'étaient pas considérés comme des frais et charges communs, cela reviendrait à dire qu'un propriétaire d'étage pourrait renoncer de son propre chef à participer aux frais d'exploitation et de ce fait à l'utilisation du chauffage commun et à équiper son unité d'étage d'un chauffage individuel. Le pouvoir du propriétaire d'étage est total à l'égard des frais et dépenses de sa structure privative. Sa seule prérogative est de ne pas restreindre l'exercice du droit des autres propriétaires d'étages. Ce qu'il fait en mettant en place une installation de chauffage totalement privative.

Pour l'eau chaude sanitaire, le raisonnement est sensiblement le même. Le boiler (partie commune impérative) est initialement rempli d'eau froide, laquelle se réchauffe grâce à l'installation de chauffage, qui maintient ce stock d'eau en température. Tant et aussi longtemps que l'eau chaude n'est pas soutirée par une unité d'étages elle est par définition

une partie commune impérative, puisqu'elle fait partie intégrante de l'installation qui sert aux autres copropriétaires pour l'usage de leur locaux.

Si les frais de production d'eau chaude n'étaient pas considérés comme des frais et charges communs, là aussi cela reviendrait à dire qu'un propriétaire d'étage pourrait renoncer de son propre chef à participer aux frais d'exploitation et de ce fait à l'utilisation du boiler commun et à équiper son unité d'étage d'un chauffe-eau individuel. Cela n'est pas admissible dans l'intérêt de la collectivité.

Si le législateur admet qu'une installation aussi importante que la citerne, la chaudière et le boiler sont des parties communes impératives, il est difficile à admettre que ces installations servent à fabriquer autre choses que des frais et charges communs dont la répartition entre propriétaires d'étages est fixée en fonction des quotes-parts, des volumes chauffés ou selon la consommation des compteurs installés.

7. LA NORME LEGAL DU DECOMPTE DE CHAUFFAGE

Le décompte de chauffage dans une propriété par étage, hormis le fait qu'il s'agisse de frais et charges communs ou de frais en rapport avec la partie privative de l'unité d'étage, obéit-il à une autre disposition légale que les art. 712 et ss ou le règlement d'administration ou d'utilisation ?

L'examen des dispositions légales en vigueur nous démontre que ce décompte est soumis aux réglementations suivantes :

7.1. LA LOI FEDERALE SUR L'ENERGIE (LENE) DU 26 JUIN 1998

La loi fédérale sur l'énergie (LEne) du 26 juin 1998 impose aux Cantons de créer dans leur législation des conditions générales favorisant une utilisation économe et rationnelle de l'énergie ainsi que le recours aux énergies renouvelables.

Les cantons édictent notamment des dispositions concernant :

- d. le décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude pour les nouvelles constructions et les rénovations d'envergure.

L'art. 25 Voies de recours, prévoit :

2. Les litiges portant sur le décompte des frais de chauffage et d'eau chaude (art. 9, al. 3) relèvent des tribunaux civils. Dans les litiges entre bailleurs et locataires, la procédure de contestation est régie par le droit du bail.

7.2. CANTON DE VAUD - LOI SUR L'ENERGIE (LVLENE) DU 16 MAI 2006

Le Canton de Vaud a mis en place sa loi sur l'énergie (LVLEne) du 16 mai 2006.

L'art 28 Economies d'énergie prévoit :

- 1 Les mesures de construction permettant de réduire la consommation d'énergie et de favoriser l'apport de sources d'énergies renouvelables dans les bâtiments nouveaux et existants sont déterminées par le règlement d'exécution.
- 2 Celui-ci fixe les dispositions applicables :
 - h. aux installations devant permettre un décompte aisé et fiable de la consommation d'énergie par usager, dans les immeubles collectifs;

Le règlement d'application Vaudois prévoit :

Chapitre IV Décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude sanitaire

Art. 41 Equipement des bâtiments neufs

- 1 Les bâtiments neufs et groupes de bâtiments neufs alimentés par une production de chaleur centralisée, comportant au moins cinq unités d'occupation, sont équipés des appareils requis pour l'établissement du décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

Art. 42 Equipement des bâtiments existants

- 1 Lors d'une modification importante du réseau de distribution de chauffage et pour autant que cela ne cause pas de dépenses déraisonnables, les bâtiments et groupes de bâtiments alimentés par une production de chaleur centralisée, comportant au moins cinq unités d'occupation, sont équipés des appareils requis pour l'établissement du décompte individuel des frais de chauffage et des dispositifs permettant de fixer la température ambiante par local et de la garantir automatiquement.

Art. 43 Exemptions

- 1 Sont dispensés de l'obligation d'équiper et d'effectuer les décomptes individuels de chauffage et d'eau chaude sanitaire, les bâtiments et groupes de bâtiments :
 - a. dont la puissance spécifique installée pour la production de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) est inférieure à 20 W/m² de surface de référence énergétique;
 - b. dont les besoins de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) sont couverts au moins pour moitié par de l'énergie renouvelable;
 - c. bénéficiant du label Minergie® ou d'un autre label également contraignant reconnu par le service.

Art. 44 Décompte

- 1 Dans les bâtiments ou groupes de bâtiments équipés, les frais de chauffage et d'eau chaude sanitaire font l'objet de décomptes se fondant en majeure partie sur la consommation mesurée pour chaque unité d'occupation.

- 2 Si la majorité des locataires d'un bâtiment non soumis à l'obligation du décompte individuel des frais de chauffage ou d'eau chaude sanitaire demande l'application de ce régime, le propriétaire est tenu de réaliser les installations nécessaires. Les coûts d'équipement sont alors répartis entre les locataires.
- 3 Seuls les appareils reconnus conformes par l'Office fédéral de métrologie et d'accréditation peuvent servir à l'établissement des décomptes. Ils doivent, dans la mesure du possible, pouvoir être relevés et entretenus hors de l'espace privatif.
- 4 Les principes formulés dans le modèle de décompte établi par l'Office fédéral de l'énergie doivent être respectés. Le décompte est présenté aux usagers de manière à leur permettre la vérification. Il indique l'indice de dépense d'énergie (IDE) pour la consommation de chauffage et d'eau chaude établi conformément aux normes SIA.
- 5 Le propriétaire ou le gérant d'un immeuble est tenu de fournir à l'autorité, sur demande, l'IDE ainsi que le détail de son calcul.

7.3. CANTON DU VALAIS - LOI SUR L'ENERGIE DU 15 JANVIER 2004

Le Canton du Valais a mis en place sa loi sur l'énergie le 15 janvier 2004.

Son art. 14 Principes, prévoit :

- 1 Les constructions nouvelles et installations ainsi que les équipements s'y trouvant doivent être conçus, réalisés et exploités de manière à garantir une utilisation économe et rationnelle de l'énergie.
- 2 Les mesures exigées pour les nouvelles constructions et installations s'appliquent aux parties de constructions et installations existantes concernées par une transformation ou par un changement d'affectation soumis à autorisation.
- 3 Lors d'un changement ou d'une modification d'une installation technique existante, les nouvelles exigences doivent être appliquées pour cette installation même si une autorisation de construire n'est pas nécessaire.
- 4 Le Conseil d'Etat règle les détails techniques et peut déclarer obligatoires des normes d'associations professionnelles. Il fixe en particulier les exigences pour:
 - g) le décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude;

Les détails sont réglés dans une ordonnance du Conseil d'Etat.

L'ordonnance sur l'utilisation rationnelle de l'énergie dans les constructions et les installations (OURE) du 9 février 2011, prévoit :

Section 6: Décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude sanitaire

Art. 33 Obligation d'équipement pour les nouveaux bâtiments

- 1 Les nouveaux bâtiments et groupes de nouveaux bâtiments alimentés par une production de chaleur centralisée, comportant au moins cinq unités d'occupation, doivent être équipés des appareils requis pour l'établissement du décompte individuel des frais de chauffage, respectivement d'eau chaude sanitaire.

Art. 34 Équipement des bâtiments existants

- 1 Pour autant que les conditions techniques et d'exploitation le permettent, et que cela ne cause pas de dépenses déraisonnables, les bâtiments existants et groupes de bâtiments existants alimentés par une production de chaleur centralisée, comportant au moins cinq unités d'occupation, doivent être équipés des appareils requis pour l'établissement du décompte individuel des frais de chauffage, et des dispositifs permettant de fixer la température ambiante de manière individuelle et de la garantir automatiquement.
- 2 La consommation individuelle d'eau chaude sanitaire doit pouvoir être mesurée à l'aide d'équipements requis, et facturée, à partir du moment où le système de distribution est remplacé.

Art. 35 Obligation d'équipement pour les rénovations d'envergure

- 1 Lorsque le système de chauffage et/ou de production et de distribution d'eau chaude sanitaire est/sont entièrement remplacé(s) dans un bâtiment existant disposant d'une centrale de chauffe pour cinq unités d'occupation ou plus, il faut équiper le bâtiment des appareils requis pour l'établissement du décompte individuel des frais de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire.
- 2 Dans un groupe de bâtiments raccordés à une production de chaleur centralisée, les appareils requis pour l'établissement du décompte des frais de chauffage par bâtiment doivent être installés lorsque l'enveloppe d'un ou de plusieurs bâtiments est rénovée à plus de 75 pour cent.

Art. 36 Décompte

- 1 Dans les bâtiments ou groupes de bâtiments soumis à l'obligation d'être équipés de dispositifs de saisie, les frais de chauffage et d'eau chaude sanitaire doivent faire l'objet d'un décompte se fondant en majeure partie sur la consommation effective de chaque unité d'occupation.
- 2 Seuls les appareils reconnus conformes par l'Office fédéral de métrologie METAS peuvent servir à l'établissement des décomptes.
- 3 La clé de répartition des frais doit être déterminée en respectant les principes formulés dans le modèle de décompte de l'Office fédéral de l'énergie.
- 4 Les unités d'occupation touchées par une panne de compteurs verront leurs décomptes calculés selon une clé de répartition forfaitaire au prorata des surfaces habitables ou du volume des unités ou d'après une autre clé plausible, tandis que les autres unités continueront d'avoir leurs décomptes calculés sur la base de leurs consommations mesurées.

Art. 37 Dispense pour les nouveaux bâtiments et les rénovations d'envergure

Sont dispensés de l'obligation d'équiper et d'effectuer un décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude sanitaire les bâtiments et groupes de bâtiments:

- a) dont la puissance installée pour la production de chaleur (eau chaude sanitaire comprise) est inférieure à 20 W par m² de surface de référence énergétique; ou
- b) qui disposent d'un certificat Minergie; ou
- c) dont les besoins de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) sont couverts au moins pour moitié par des énergies renouvelables.

7.4. CANTON DE FRIBOURG – LOI SUR L'ÉNERGIE DU 9 JUIN 2000

Le Canton de Fribourg a mis en place sa loi sur l'énergie le 9 juin 2000.

Ses dispositions prévoient :

Art. 14 Décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude

- 1 Le décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude est obligatoire pour les bâtiments neufs, au sens de la présente loi.
- 2 Sont considérés comme neufs les bâtiments mis au bénéfice d'un permis de construire après l'entrée en vigueur de la présente loi.
- 3 Le Conseil d'Etat fixe les conditions particulières d'exploitation ; il arrête notamment les possibilités de dérogation pour les bâtiments neufs à faible consommation d'énergie.

Le règlement sur l'énergie (REn) du 5 mars 2001, prévoit :

CHAPITRE 4

Décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude

Art. 17 Obligation d'équiper

- 1 Les bâtiments neufs et groupes de bâtiments neufs alimentés par une production de chaleur centralisée, comprenant au moins cinq unités d'occupation, doivent être équipés des appareils requis pour l'établissement du décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude.
- 2 Dans le cas de surfaces chauffantes, l'élément de construction séparant le système d'émission de chaleur de l'unité d'occupation adjacente doit présenter un coefficient de transmission de chaleur inférieur à 0,7 W/m²K.

- 3 L'alinéa 1 s'applique également lorsque le système de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire est entièrement remplacé dans un bâtiment existant disposant d'une centrale de chauffe pour au moins cinq unités d'occupation, ainsi que, pour l'établissement du décompte des frais de chauffage, pour un groupe de bâtiments raccordés à une production de chaleur centralisée lorsque plus de 75 % de l'enveloppe d'un ou de plusieurs bâtiments est rénovée.

Art. 18 Décompte

- 1 Dans les bâtiments ou groupes de bâtiments équipés, les frais de chauffage et d'eau chaude doivent faire l'objet d'un décompte se fondant en majeure partie sur la consommation mesurée pour chaque unité d'occupation.
- 2 Le décompte doit s'effectuer à l'aide d'appareils reconnus conformes par l'Office fédéral de métrologie.
- 3 Les principes formulés dans le modèle de décompte établi par l'Office fédéral de l'énergie doivent être respectés.

Art. 19 Dérogations

Sont exemptés de l'obligation d'équiper et d'effectuer un décompte individuel les bâtiments et les groupes de bâtiments :

- a) dont la puissance installée pour la production de chaleur, eau chaude sanitaire comprise, est inférieure à 20 W/m² de surface de référence énergétique, ou
- b) qui remplissent les conditions du standard Minergie.

7.5. EN RESUME

A ce jour, et en tous les cas pour les cantons dont la législation a été examinée, à savoir, Valais, Vaud et Fribourg, tout immeuble neuf ou rénové de 5 logements et plus doit faire l'objet du décompte individuel des frais de chauffage. Ce décompte répond à des normes bien précises et oblige les immeubles en question à mettre en place des compteurs de chaleur et d'eau chaude sanitaire dans le bâtiment concerné.

Ces dispositions légales l'emportent sur toutes autres règles fixées par le règlement d'administration et d'utilisation de l'immeuble concerné. Cela revient à dire également que des dispositions prises par l'assemblée générale pour répartir différemment les frais de chauffage et d'eau chaude dans les immeubles concernés par cette législation seraient vraisemblablement considérées comme nulles.

S'il semble peu probable que les Communes s'immiscent dans le contrôle régulier des décomptes de chauffage des immeubles pour vérifier l'application des présentes dispositions, il est plus concevable que la non application de ces dispositions puissent faire l'objet d'une procédure engagée par un propriétaire d'étages à l'encontre de la communauté pour obtenir d'un juge le constat de non application de la législation en vigueur et la correction des décomptes ultérieurs.

Bien que ce cas de figure soit peu réaliste, les administrateurs doivent en être conscients et prendre des précautions pour éviter ce genre de situation.

Une prérogative existe pour tout immeuble répondant au label « minergie » d'obtenir une dispense d'installer des compteurs et de procéder au décompte selon le modèle établi par l'office fédéral de l'énergie.

8. CONCLUSIONS

Du point de vue général de la pratique, il paraît peu concevable d'imaginer que les frais de chauffage et de production d'eau chaude soient classifiés dans une autre catégorie que les frais et charges communs d'une propriété par étages.

Comme indiqué précédemment, seul le combustible n'est pas clairement identifié dans l'une des rubriques de l'art. 712h alinéa 2. En reprenant les explications données par la technique du bâtiment et la volonté du législateur de considérer que les installations qui servent aux autres copropriétaires pour l'usage de leur locaux sont des parties communes impératives, il paraît judicieux de considérer que l'ensemble des frais de chauffage et d'eau chaude sont des frais et charges communs répartis entre les différents propriétaires d'étages selon une clé de répartition dérogeant si possible à l'art. 712 h, alinéa 1, (répartition selon les volumes au lieu des quotes-parts) pour les immeubles anciens et respectant les dispositions légales des lois sur l'énergie des différents Cantons pour les immeubles neufs ou rénovés de 5 logements et plus.