



Energie et climat : adaptation au droit de l'Union européenne

(Ordonnance n° 2020-866 du 15.7.20 : JO du 16.7.20)

La loi relative à l'énergie et au climat (art. 39) autorise le Gouvernement à prendre par voie d'ordonnances les mesures nécessaires pour transposer les directives européennes relatives à "une énergie propre pour tous les Européens" (cf. Analyse juridique n°2019-17).

En application de ce texte, l'ordonnance du 15 juillet 2020 modifie les Codes de la construction et de l'habitation, de l'énergie et de l'environnement ainsi que les lois de 1965 sur la copropriété et de 1989 sur les rapports locatifs, pour mettre en place diverses mesures ayant pour objectif de réduire les émissions de gaz à effet de serre en lien avec les bâtiments et les réseaux de chaleur et de froid. Trois décrets, qui seront publiés conjointement, et six arrêtés viendront préciser les dispositions prévues par cette ordonnance.

Systemes d'automatisation, de contrôle et de régulation de la température (ordonnance du 15.7.20 : art 1 / CCH : L.111-10-3-1 et L.111-10-6 [nouveaux])

Désormais, les bâtiments neufs devront être équipés, lorsque cela est techniquement et économiquement réalisable, d'un système de régulation automatique de la température par pièce ou, si cela est justifié, par zone chauffée du bâtiment. Dans les mêmes conditions, (si cela est techniquement et économiquement réalisable) les bâtiments à usage tertiaire, neufs ou existants, sont équipés, de systèmes d'automatisation et de contrôle du bâtiment (CCH : L.111-10-3-1 [nouveau]).

Il est précisé que les bâtiments existants seront équipés, lors de l'installation ou du remplacement du générateur de chaleur du système de chauffage, d'un système de régulation automatique de la température par pièce ou, si cela est justifié, par zone de chauffage, lorsque cela est techniquement et économiquement réalisable (CCH : L.111-10-6 [nouveau]). Cette obligation est déjà imposée par la RT2012 pour les bâtiments neufs.

Un décret en Conseil d'État définira les catégories de bâtiments soumis à cette obligation, les délais et les conditions d'installation et d'entretien de ces systèmes.

Mesures relatives à la consommation de chaleur et de froid (ordonnance du 15.7.20 : art. 2 / Code de l'énergie : L.241-9-1 [nouveau], L.713-2, L.741-1 et suivants [nouveaux])

Désormais, dans les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation :

- lorsqu'un copropriétaire en fait la demande, le syndic met à disposition du fournisseur de services énergétiques désigné par le copropriétaire les informations relatives à la consommation passée de chaleur et de froid de son local privatif ;
- lorsqu'un locataire en fait la demande, le propriétaire met à disposition du fournisseur de services énergétiques désigné par le locataire les informations relatives à sa consommation passée de chaleur et de froid de son local privatif (Code de l'énergie : L.241-9-1 [nouveau]).

De plus, tous les réseaux de distribution de chaleur et de froid sont dotés d'un système de comptage de l'énergie livrée aux points de livraison, dont les caractéristiques techniques et les fonctionnalités sont

fixées par décret en Conseil d'État. Auparavant, seuls les réseaux de distribution de chaleur devaient être dotés d'un système de comptage avant le 14 juillet 2015 (Code de l'énergie : L.713-2).

Ensuite, un nouveau titre consacré aux contrats d'abonnement à un réseau de chaleur ou de froid est introduit dans le Code de l'énergie (titre IV) prévoyant d'une part des dispositions communes applicables à tous types d'immeubles et d'autre part des dispositions propres aux immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.

S'agissant des dispositions communes, les règles sont les suivantes :

La facture du fournisseur comporte une part variable en fonction de l'énergie consommée. Cette facturation est réalisée au moins une fois par an (Code de l'énergie : L.741-1 [nouveau]).

Le fournisseur veille à ce que l'abonné puisse recevoir ces factures sur un support durable autre que le papier. Il vérifie au préalable que ce mode de communication est adapté à la situation de son abonné et s'assure que ce dernier est en mesure d'en prendre connaissance sur le support durable envisagé. Lorsque l'abonné fournit à cette fin une adresse électronique, celle-ci est vérifiée par le fournisseur.

Ce dernier informe l'abonné de façon claire, précise et compréhensible de la poursuite de l'envoi des factures sur le support durable retenu. Il renouvelle ces vérifications annuellement.

Le fournisseur informe l'abonné du droit de celui-ci de s'opposer à l'utilisation d'un support durable autre que le papier et de demander, par tout moyen, à tout moment et sans frais, à recevoir les factures sur un support papier. Le fournisseur est tenu de justifier à tout moment de la relation commerciale que cette information a bien été portée à la connaissance de l'abonné.

La communication des factures sur un support durable autre que le papier comporte nécessairement l'indication du montant facturé et de la date de paiement et permet d'accéder facilement au détail de la facture à laquelle elle se rapporte.

Lorsque le fournisseur met à disposition de l'abonné des factures par le biais d'un espace personnel sécurisé sur internet, il porte à sa connaissance l'existence et la disponibilité de ces factures sur cet espace.

Le fournisseur doit offrir à l'abonné la possibilité de transmettre, par internet, par téléphone ou tout moyen à la convenance de ce dernier, des éléments sur sa consommation réelle, éventuellement sous forme d'index, à des dates qui permettent une prise en compte de ces index pour l'émission de ses factures (Code de l'énergie : L.741-2 [nouveau]).

L'abonné accède gratuitement aux données de consommation liées à son abonnement (Code de l'énergie : L.741-3 [nouveau]).

La résiliation d'un contrat d'abonnement à un réseau de chaleur ou de froid peut être subordonnée, lorsqu'elle est liée à une déconnexion physique, à la compensation des coûts directement encourus à la suite de la déconnexion physique et de la part non amortie des moyens nécessaires pour fournir de la chaleur et du froid à ces abonnés. Le droit de déconnexion par résiliation ou par modification de contrat peut être exercé par des abonnés individuels ainsi que par des entreprises communes formées par des abonnés ou par des tiers agissant pour le compte des abonnés. Pour les immeubles collectifs d'habitation, cette déconnexion ne peut avoir lieu qu'au niveau de l'immeuble dans son ensemble (Code de l'énergie : L.741-4 [nouveau]).

Ensuite, s'agissant des dispositions particulières relatives au contrat d'abonnement d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, le fournisseur d'énergie calorifique ou frigorifique :

- transmet périodiquement au propriétaire de l'immeuble ou au syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic, une évaluation de leur consommation de chaleur et de froid lorsque l'immeuble est équipé des systèmes de comptage télé-relevables, ainsi qu'une note d'information sur les données de consommation lorsque l'immeuble est équipé de systèmes de comptage (Code de l'énergie : L.742-1 [nouveau]) ;
- met à disposition d'un fournisseur de service énergétique, dès lors que le propriétaire de l'immeuble ou le syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic, le demande, les données relatives à la consommation passée de chaleur et de froid de l'immeuble (Code de l'énergie : L.742-2 [nouveau]).

Un décret en Conseil d'État déterminera les modalités de transmission des factures, les modalités d'accès aux données et aux relevés de consommation et les modalités de transmission de l'évaluation (Code de l'énergie : L.742-3 [nouveau]).

Ces dispositions entrent en vigueur le 25 octobre 2020 (ordonnance du 15.7.20 : art 6).

Entretien des systèmes de chauffage

(ordonnance du 15.7.20 : art 3 / Code de l'environnement : L.224-1)

L'article 3 modifie le Code de l'environnement afin d'étendre les obligations d'inspection et d'entretien, qui existent pour les chaudières et les systèmes de climatisation (dont la puissance excède un seuil fixé par décret), aux appareils thermodynamiques (pompes à chaleur) ou aux appareils de chauffage couplés à de la ventilation, afin de s'assurer du bon fonctionnement de ces équipements.

Dispositions relatives à la copropriété

(ordonnance du 15.7.20 : art 4 / loi du 10.7.65 : art. 18-1 et 24-9)

Entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, un certain nombre de pièces doivent être tenues à la disposition de tous les copropriétaires, notamment une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. L'ordonnance ajoute à la liste de ces pièces, les modalités de calcul des charges de refroidissement (loi du 10.7.65 : art 18-1).

De plus, les dispositions relatives à l'individualisation des frais de chauffage sont modifiées. Désormais, lorsque l'immeuble est pourvu d'une installation centrale de chauffage, de froid ou d'eau chaude sanitaire, commune à tout ou partie des locaux occupés à titre privatif, et est soumis à l'obligation d'individualisation des frais, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant de munir l'immeuble d'un tel dispositif d'individualisation, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet. Lorsque ce dispositif est installé et qu'il est télé-relevable, le syndicat des copropriétaires transmet à chaque copropriétaire une évaluation de la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire de ses locaux privatifs [dont les modalités seront précisées par un décret en Conseil d'État à paraître], notamment en ce qui concerne la fréquence de cette information. Le syndic transmet à chaque copropriétaire, concomitamment avec la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes, une note d'information sur la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire de son logement (loi du 10.7.65 : art 24-9).

Ces dispositions entrent en vigueur le 25 octobre 2020 (ordonnance du 15.7.20 : art 6).

Dispositions relatives aux baux d'habitation

(ordonnance du 15.7.20 : art 5 / loi du 6.7.89 : art. 6-2 [nouveau] et 23)

À compter, du 25 octobre 2020, lorsque l'immeuble est équipé d'une installation centrale de chauffage, de froid ou d'eau chaude sanitaire et muni des dispositifs d'individualisation des frais télé-relevables, le bailleur doit transmettre au locataire une évaluation de la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire de son local privatif. Les modalités devront être définies par décret en Conseil d'État. Lorsque le logement est situé en copropriété, le bailleur transmet au locataire les informations qu'il a reçues dans les conditions définies au paragraphe relatif à la copropriété supra (loi du 6.7.89 : art 6-2 [nouveau]).

Un mois avant la régularisation des charges le bailleur communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. Désormais, cette note d'information comprend également la consommation individuelle de chaleur et d'eau chaude sanitaire du logement (décret à paraître pour le contenu ; loi du 6.7.89 : art 23).

Ces dispositions entrent en vigueur le 25 octobre 2020 (ordonnance du 15.7.20 : art 6).

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux