

- Chauffage
- Températures réglementaires
- Appel et régularisation de charges
- Contrôle de charges

■ Question :

Une présidente d'amicale des locataires adhérente chez Indecosa-CGT nous a sollicité ainsi :

« Mon bailleur social prétend que les règles en matière de chauffage sont :

- 19°C le jour

- 17°C la nuit

- Une température intérieure en lien avec celle extérieure donc en cohérence avec un radiateur froid

Cependant les 19°C ne sont pas atteints dans certains appartements depuis plusieurs années, notamment aux derniers étages. Nous nous interrogeons sur leur avis à propos des radiateurs froids qui selon nous indiquent plutôt un dysfonctionnement (problème de pression).

Malgré l'ouverture d'incidents, à de nombreuses reprises, la constatation de température inférieure à 19°C et la venue du chauffagiste dans les appartements et dans la chaufferie les problèmes de température ne sont pas réglés.

Notre bailleur nous affirme fournir la température max de 19°C dans les pièces à vivre et 17°C dans les autres et que, si le locataire veut plus, il doit s'acheter des radiateurs d'appoint (entraînant une consommation électrique supplémentaire à la charge des locataires et des risques d'incendie).

Qu'en est-il ? »

■ Réponse :

Les textes sont peu précis, voire incertains, sur les températures à atteindre en matière de chauffage des logements à usage d'habitation, le législateur s'étant plutôt orienté sur une réglementation encadrant la performance énergétique des bâtiments, notamment depuis la RT 2000.

● Température minimale

En général, un chauffage est considéré comme insuffisant lorsqu'il ne permet pas d'atteindre 18 °C au centre de chaque pièce. Mais aucun texte ne fixe précisément cette limite. En cas de sous-chauffe, mais cela vaudra aussi en cas de surchauffe, estimé par le juge, il peut notamment prononcer des sanctions pour la réparation du préjudice subi par l'occupant du logement. Les démarches à faire varient selon que le logement est habité par un locataire, ou par un propriétaire dans une copropriété.

La température minimale autorisée dépend de la date de dépôt du permis de construire du logement, donc de son ancienneté :

Pour les permis de construire déposés après le 1^{er} juin 2001, la température mesurée au centre de chaque pièce doit pouvoir être maintenue à 18°C minimum. Si ce n'est pas le cas, le locataire peut exiger du propriétaire qu'il intervienne. Cependant, si cette température est atteinte, le locataire ne peut pas exiger une hausse de la température. S'il ajoute un chauffage d'appoint pour obtenir une hausse de la température, le financement du chauffage d'appoint est à sa charge.

Cette date et ce seuil de 18 °C résultent de l'application du décret n° [2000-1153](#) du 29 novembre 2000 modifiant l'article [R. 111-6](#) du CCH, article cependant abrogé depuis par le décret n° [2021-872](#) du 30 juin 2021 - art. 1 (V).

Pour les logements plus anciens, le locataire doit pouvoir « se chauffer normalement », conformément aux normes minimales de décence d'un logement. Si tel n'est pas le cas, le locataire peut exiger du propriétaire qu'il effectue les travaux nécessaires. Cependant, la loi n'a pas défini ce que signifie « se chauffer normalement » introduit par L'[article 3](#) du [Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002](#) relatif aux caractéristiques du logement décent Ce point relèvera donc de l'appréciation du juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

- ***Température maximale***

Dans un logement chauffé, la moyenne des températures de l'ensemble des pièces est réglementairement limitée à 19°C par application de l'article [R. 241-26](#) du Code de l'énergie.

En conséquence, un chauffage ne permettant pas de dépasser une moyenne de 19°C dans le logement ne doit pas être considéré comme défaillant.

La température d'une pièce d'un logement correspond à la température de l'air, mesurée au centre de la pièce et à 1,5 mètre au-dessus du sol.

Pour obtenir la moyenne des températures de l'ensemble des pièces, il faut pondérer la température de chaque pièce par son volume.

- ***Pas de critère jour ou nuit***

Il n'est nulle part question, réglementairement d'une température à 17°C la nuit, ni en minimum, ni en maximum.

- ***Par contre, une possible modulation selon l'occupation du logement***

L'article [R. 241-27](#) du Code de l'énergie modifie les limites de température moyenne de chauffage, pour l'ensemble des pièces d'un logement et pour l'ensemble des locaux affectés à un usage autre que l'habitation et compris dans un même bâtiment, à 16° C pour une durée d'inoccupation égale ou supérieure à vingt-quatre heures consécutives et inférieure à quarante-huit heures. Elles sont fixées à 8° C lorsque la durée d'inoccupation est égale ou supérieure à quarante-huit heures.

- ***Un exercice compliqué pour le bailleur***

Ainsi, sachant la difficulté à fournir une température constante, selon le type de chauffage et singulièrement pour un chauffage collectif, le bailleur est contraint à assurer une température entre 18 °C et 19 °C.

- ***Que faire en cas de litige ?***

Si un contrôle de température fait état d'une surchauffe ou sous-chauffe, le locataire doit envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception à son bailleur. Ce courrier doit informer ce dernier de la situation, et le mettre en demeure de faire en sorte que le système de chauffage soit réglé correctement.

En l'absence de réponse du propriétaire, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend son logement après avoir saisi la commission de conciliation de son département en s'appuyant sur sa compétence à intervenir en matière d'indécence du logement.

■ Annexes :

● Références légales au 26/11/25 :

■ Article R111-6 (abrogé)

Version en vigueur du 01 septembre 2019 au 01 juillet 2021

Abrogé par Décret n°2021-872 du 30 juin 2021 - art. 1 (V)

« Tout logement compris dans un bâtiment d'habitation au sens de l'article R. 111-1-1 doit pouvoir être chauffé et pourvu d'eau chaude sanitaire moyennant une dépense d'énergie limitée, selon les conditions prévues par les dispositions de l'article R. 111-20.

Les équipements de chauffage du logement permettent de maintenir à 18° C la température au centre des pièces du logement. Ils comportent des dispositifs de réglage automatique du chauffage qui permettent notamment à l'occupant d'obtenir une température inférieure à 18° C. »

■ Article 3 du Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002

Modifié par Décret n°2023-796 du 18 août 2023 - art. 4

« Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;
2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;
3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;
4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;
5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;
6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

Dans les logements situés en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables. »

■ Article R241-27

Création Décret n°2015-1823 du 30 décembre 2015 - art.

« Pendant les périodes d'inoccupation des locaux mentionnés à l'article R. 241-26 d'une durée égale ou supérieure à vingt-quatre heures consécutives et inférieure à quarante-huit heures, les limites de température moyenne de chauffage, pour l'ensemble des pièces d'un logement et pour l'ensemble des locaux affectés à un usage autre que l'habitation et compris dans un même bâtiment, sont fixées à 16° C.

Elles sont fixées à 8° C lorsque la durée d'inoccupation est égale ou supérieure à quarante-huit heures. »

▪ **Article R241-29 du Code de l'énergie**

Création Décret n°2015-1823 du 30 décembre 2015 - art.

« En ce qui concerne les logements, les locaux et les établissements où sont donnés des soins médicaux à des personnes non hospitalisées, les établissements hospitaliers et les logements, locaux et établissements où sont logés ou hébergés des personnes âgées ou des enfants en bas âge, des arrêtés conjoints des ministres chargés respectivement de l'énergie, de la construction et de l'habitation et de la santé, pris après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie et, le cas échéant, du ou des ministres intéressés fixent, par catégorie, les limites supérieures de chauffage calculées conformément aux dispositions de l'article R. 241-25 qui sont applicables à ces locaux ou à ces établissements. »

▪ **Article R241-25 du Code de l'énergie**

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

Création Décret n°2015-1823 du 30 décembre 2015 - art.

« Au sens et pour l'application des dispositions de la présente sous-section et des arrêtés prévus aux articles R. 241-28 et R. 241-29 :

- 1° La " température de chauffage " est la température résultant de la mise en œuvre d'une installation de chauffage, quelle que soit l'énergie utilisée à cette fin et quels que soient les modes de production de chaleur ;
- 2° La " température de chauffage d'une pièce d'un logement ou d'un local destiné à un usage autre que l'habitation " est la température de l'air, mesurée au centre de la pièce ou du local, à 1,50 mètre au-dessus du sol ;
- 3° La " température moyenne d'un logement ou d'un ensemble de locaux destinés à un usage autre que l'habitation " est la moyenne des températures de chauffage mesurées dans chaque pièce ou chaque local, le calcul de la moyenne étant pondéré en fonction du volume de chaque pièce ou local ;
- 4° Un " local à usage d'habitation " est constitué par l'ensemble des pièces d'un logement. »

▪ **Article R241-26 du Code de l'énergie**

Création Décret n°2015-1823 du 30 décembre 2015 - art.

« Dans les locaux à usage d'habitation, d'enseignement, de bureaux ou recevant du public et dans tous autres locaux, à l'exception de ceux indiqués aux articles R. 241-28 et R. 241-29, les limites supérieures de température de chauffage sont, en dehors des périodes d'inoccupation définies à l'article R. 241-27, fixées en moyenne à 19° C.

- pour l'ensemble des pièces d'un logement ;
- pour l'ensemble des locaux affectés à un usage autre que l'habitation et compris dans un même bâtiment. »