



Amendements gouvernementaux au projet de loi concernant le comptage divisionnaire et la répartition des coûts de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire

(doc. par. 8250 ; SCL : réf. : 61.491)

- | | | |
|-----|----------------------------------|-------|
| I. | Amendements gouvernementaux | p. 3 |
| II. | Texte coordonné du projet de loi | p. 20 |



II. Amendements gouvernementaux

Amendement 1 - modification de l'article 1^{er}

L'article 1^{er} est modifié comme suit :

1° au début de l'article 1^{er} est insérée une phrase liminaire libellée comme suit :

« Pour l'application de la présente loi, on entend par : » ;

2° au point 2°, est inséré le terme « un » entre « « compteur » : » et « compteur » et le terme « thermique » est supprimé ;

3° après le point 2°, il est inséré un nouveau point 3° libellé comme suit :

« 3° « compteur divisionnaire » : un compteur d'énergie installé sur un point déterminé d'un circuit interne derrière un point de raccordement d'un utilisateur de réseau d'électricité, de gaz naturel, de chaleur ou de froid ou derrière une installation centrale de production de chaleur, froid ou eau chaude sanitaire permettant de mesurer et d'indiquer avec précision la consommation en énergie réelle à partir de ce point déterminé du circuit ; » ;

4° les points 3° à 12° de la version initiale du projet de loi sont renumérotés en conséquence de l'insertion d'un nouveau point 3° ;

5° le point 3° devenu 4° est remplacé par le libellé suivant :

« 4° « compteur individuel » : un compteur divisionnaire, installé au point d'alimentation d'une unité privative alimentée par un circuit interne d'un immeuble collectif équipé d'une installation centrale de production de chaleur, froid ou eau chaude sanitaire ou alimenté par un réseau de chaleur ou de froid, permettant de mesurer et d'indiquer avec précision la consommation réelle en chaleur, froid ou eau chaude sanitaire de cette unité privative prise séparément ; » ;

6° au point 8 devenu 9°, le terme « « réseau » » est remplacé par les termes « « réseau de chaleur ou de froid » » ou « réseau ».

Commentaire

L'amendement 1^{er} tient compte d'une observation d'ordre légistique du Conseil d'État.

De plus, l'amendement tient compte des observations de la Chambre de commerce qui demande à ce que les installations de chauffage, de refroidissement ainsi que d'eau chaude sanitaire soient également munis de « compteurs individuels » aussi bien à l'entrée qu'à la sortie de ces installations. Alors que le terme de compteurs individuels vise uniquement les compteurs divisionnaires mesurant in fine la consommation des unités privatives prises séparément, ces compteurs supplémentaires installés sur des points déterminés d'un circuit interne ne peuvent emprunter cette terminologie. Afin de rester dans la terminologie et logique de la directive 2018/2002/UE du Parlement européen et du conseil du 11 décembre 2018 modifiant la directive 2012/27/UE relative à l'efficacité énergétique (ci-après la « Directive 2018/2002/UE »), il est créé une catégorie générale de compteurs divisionnaires - dans le champ d'application de laquelle tombent ces compteurs supplémentaires - et dont les compteurs individuels constituent une sous-catégorie particulière. Cette différenciation s'avère particulièrement pertinente à l'égard des dispositions réglant le régime des exceptions prévu aux articles 3 et 4.



Une consultation des acteurs du domaine du comptage divisionnaire a permis de déterminer quels compteurs divisionnaires supplémentaires vont dans le sens de la logique de la Directive 2018/2002/UE aspirant à permettre aux occupants à connaître leur consommation individuelle réelle et à les inciter à réduire celle-ci par une adaptation de leur comportement ou par des mesures d'efficacité énergétique. Dans cette logique, seuls les compteurs divisionnaires à l'entrée des différentes installations centrales de production ont été retenus par le présent amendement alors qu'ils permettent en effet de distinguer la consommation en énergie, tel que par exemple le gaz naturel ou l'électricité, à des fins de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire ainsi qu'à d'autres fins et de dégager pour chaque circuit interne sa propre consommation. Les compteurs à la sortie des installations permettent de connaître la consommation énergétique et le rendement des installations centrales de production elles-mêmes et par conséquent de déterminer l'efficacité de ces installations ce qui est certes fortement recommandé afin d'améliorer l'efficacité énergétique d'un bâtiment, mais qui ne devrait pas avoir de caractère obligatoire.

L'amendement tient ensuite compte de la demande du Conseil d'État tendant à ce que, à des fins d'intelligibilité, le paragraphe 1^{er} de l'article 2 soit intégré dans les définitions de « compteurs » et « compteurs individuels ». Ainsi, le présent amendement a intégré les éléments pertinents de l'article 2, paragraphe 1^{er}, point 2°, dans les définitions susvisées de « compteur divisionnaire » et de « compteur individuel ». Le point 1°, première phrase, de la disposition concernée reprend des éléments constitutifs de la définition initiale de « compteur » et ne nécessite pas d'être intégré. La deuxième phrase a plutôt trait au champ d'application de l'obligation d'installation des compteurs et a été intégré dans le nouvel article 2, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er} consacré par l'amendement 3.

Finalement, l'amendement prévoit une renumérotation des points qui s'impose en conséquence de l'insertion d'un nouveau point 3°, une adaptation des références légales à la suite de la renumérotation des articles en conséquence de l'amendement 2 et une adaptation de la terminologie en matière de réseau de chaleur ou de froid et de comptage.

Amendement 2 - modification de l'article 2

L'article 2 est supprimé et les articles 3 à 11 par conséquent renumérotés.

Commentaire

Le présent amendement tient compte des observations du Conseil d'État relatives à l'intégration des dispositions de l'article 2, paragraphe 1^{er}, dans les définitions respectives à l'article 1^{er} ainsi que celle relative à la suppression des paragraphes 2 et 3 dudit article 2.

Amendement 3 - modification de l'article 3

L'article 3 devenu 2 est modifié comme suit :

1° au paragraphe 1^{er} sont apportées les modifications suivantes :

a) L'alinéa 1^{er} est remplacé par le libellé suivant :

« (1) Le gestionnaire du réseau de chaleur ou de froid est responsable de l'installation de compteurs aux points de raccordement des clients finals raccordés à son réseau. Si plusieurs immeubles bâtis sont alimentés à partir d'un même point de raccordement d'un client final, un compteur doit être installé au point de raccordement de chaque immeuble bâti. » ;



b) L'alinéa 2 est supprimé ;

2° Le paragraphe 2 est remplacé par le libellé suivant :

« (2) Le propriétaire ou, dans le cas d'une copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic, est responsable de l'installation des compteurs divisionnaires suivants ou, le cas échéant, des répartiteurs des frais de chauffage visés à l'article 4, ainsi que des organes de régulation visés à l'article 5 :

1° des compteurs individuels pour chacune des parties privatives alimentées par un circuit interne de chaleur, de froid ou d'eau chaude sanitaire ;

2° le cas échéant, un compteur divisionnaire :

- a) au point d'alimentation de l'installation centrale de production de chaleur si l'énergie fournie est également utilisée à d'autres fins que l'alimentation de ce circuit interne de chauffage ;
- b) au point d'alimentation de l'installation centrale de production de froid si l'énergie fournie est également utilisée à d'autres fins que l'alimentation de ce circuit interne de froid ;
- c) au point d'alimentation de l'installation centrale de production d'eau chaude sanitaire ou, en cas d'impossibilité technique, à tout autre endroit permettant de mesurer la consommation en combustible ou énergie de l'installation, si l'énergie fournie est également utilisée à d'autres fins que l'alimentation de ce circuit interne d'eau chaude sanitaire.

3° dans les cas où une même installation produit de la chaleur et de l'eau chaude sanitaire :

- a) les compteurs visés au point 2°, lettres a) et c), sont installés aux endroits permettant de mesurer et en déterminer la part respective dans la consommation en combustible ou énergie de l'installation pour l'alimentation de chacun des circuits internes liés à cette installation pris séparément ;
- b) en cas d'impossibilité d'installer les compteurs divisionnaires visés à la lettre a), des compteurs divisionnaires sont installés aux endroits permettant de mesurer la quantité de chaleur respectivement d'eau chaude sanitaire produite par l'installation pour alimenter chacun des circuits internes pris séparément, permettant de déterminer la part respective dans la consommation en combustible ou en énergie de l'installation pour l'alimentation de chacun des circuits internes liés à cette installation ;
- c) dans le cas visé à la lettre b), un compteur divisionnaire est installé au point d'alimentation de l'installation de production concernée.

Le choix des appareils visés à l'alinéa 1^{er} appartient au propriétaire ou, le cas échéant, au syndicat des copropriétaires. Ces appareils respectent les exigences fixées à l'article 6.

Les frais liés à l'installation des compteurs individuels sont répartis selon les conditions fixées par le règlement de copropriété ou les documents en tenant lieu. » ;

3° Après le paragraphe 2, sont ajoutés des paragraphes 3, 4 et 5 nouveaux libellés comme suit :

« (3) Le bon fonctionnement des appareils visés aux paragraphes 1^{er} et 2 est à garantir par :

a) le cas échéant, un étalonnage régulier sur base des consignes du fabricant ou du fournisseur des appareils ;



b) un remplacement de la batterie ou, le cas échéant, de l'appareil pour les modèles où la batterie ne peut pas être changée, dans les meilleurs délais mais au plus tard dans les 3 mois après la détection d'un défaut de fonctionnement de l'appareil concerné.

(4) Doit établir un plan de comptage :

1° le maître d'ouvrage d'un immeuble collectif qui le joint à sa demande d'autorisation de construire ;

2° dans les cas où une autorisation de construire a été accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi, le maître d'ouvrage avant la réception des parties communes de l'immeuble collectif par le syndic en exécution d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires ;

3° le propriétaire ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic avant l'installation des appareils de comptage obligatoires en vertu de la présente loi dans les immeubles collectifs existants ne tombant pas dans le champ d'application des points 1° et 2°.

Les plans de comptage visés à l'alinéa 1^{er} sont tenus à jour et adaptés à chaque fois que de nouveaux compteurs ou compteurs divisionnaires ont été installés.

Le plan de comptage visé au présent paragraphe est un document :

1° projetant de manière schématique l'emplacement de l'ensemble des compteurs et compteurs divisionnaires ainsi que, le cas échéant, des répartiteurs des frais de chauffage, à installer ou, le cas échéant, installés dans un immeuble collectif avec une légende permettant d'identifier l'énergie mesurée par les compteurs divisionnaires respectifs et l'unité privative à laquelle les compteurs individuels sont rattachés ;

2° contenant les informations suivantes :

- a) le nom et l'adresse de la personne ayant établi le plan de comptage ;
- b) le cas échéant, la date des mises à jour ainsi que le nom et l'adresse de la personne y ayant procédé ;
et
- c) le cas échéant, les motifs relatifs aux compteurs divisionnaires non installés, précisés et développés conformément aux exigences de la présente loi.

(5) Le maître d'ouvrage visé au paragraphe 4, alinéa 1^{er}, point 1°, installe des gabarits de montage pouvant accueillir les compteurs et compteurs divisionnaires prévus par la présente loi ou réservant l'espace nécessaire pour l'installation ultérieure de ceux-ci aux endroits tels que projetés dans le plan de comptage. »

Commentaire

L'amendement 3 intègre les dispositions de l'article 2, paragraphe 1^{er}, point 1°, de la version initiale du projet de loi à la suite de la suppression dudit article par l'amendement 2.

De plus, le présent amendement supprime l'obligation du gestionnaire de réseau de chaleur ou de froid de rapporter la preuve de l'installation d'un compteur au point de raccordement des clients finals. Alors qu'il est très improbable qu'un gestionnaire n'y procède pas, cette obligation constituerait une charge administrative disproportionnée et largement inutile. Alors que l'obligation d'installer un compteur au point de raccordement d'un client final reste assortie d'une sanction administrative en cas de non-conformité (article 8, paragraphe 2) et que le ministre dispose à tout moment du pouvoir de contrôler le



respect par les gestionnaires concernés de leur obligation de comptage (article 7, paragraphe 3), les droits des clients finals restent garantis. Dans l'improbable cas d'un manquement aux obligations de comptage par un gestionnaire à l'égard d'un client final, il suffit d'une simple réclamation ou tout autre moyen d'information à adresser au ministre et ce-dernier pourra sanctionner le gestionnaire en défaut après avoir constaté le manquement lors d'un contrôle.

Ensuite, le présent amendement vient apporter des modifications quant à la répartition des responsabilités dans le cas d'une copropriété. Alors que le projet de loi a initialement consacré l'obligation d'installer des compteurs divisionnaires dans le chef du syndic, le présent amendement vient aligner le projet à son paysage juridique qui responsabilise plutôt le syndicat des copropriétaires (voir par exemple la loi du 22 mars 2017 relative à des mesures visant à réduire le coût du déploiement de réseaux de communications électroniques à haut débit et modifiant la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis).

De même, le présent amendement tient compte de l'observation de la Chambre de commerce et des modifications par conséquent apportées par l'amendement 1^{er} en matière de compteurs divisionnaires à l'entrée des installations centrales de production. Ainsi, en sus des compteurs divisionnaires prévus par la version initiale du projet de loi, le présent amendement vient consacrer une obligation d'installer des compteurs divisionnaires à chaque fois que l'énergie servant à alimenter l'installation centrale de production d'un circuit interne est aussi utilisée à d'autres fins au sein du même bâtiment. Alors qu'en pratique les installations de production d'eau chaude sanitaire ne permettent pas toujours l'installation d'un appareil de mesure au point d'alimentation de l'installation, le point c) du paragraphe 2, alinéa 1^{er}, point 2°, admet l'installation à tout autre endroit permettant de mesurer la consommation en combustible ou énergie de l'installation. De même, il existe en pratique la situation où une même installation produit de la chaleur et de l'eau chaude sanitaire que le présent amendement vient régler.

L'amendement tient également compte de la consultation des acteurs du marché du comptage divisionnaire et des acteurs en matière de copropriété. Ainsi, le présent amendement propose de supprimer les exigences en matière de compatibilité avec le système du compteur principal alors que cette exigence n'est pas réalisable. De même, il propose de supprimer l'obligation de consulter les occupants en cas de décision de location d'appareils de mesure. Cette exigence a été reprise du droit allemand où les occupants supportent finalement les frais relatifs au comptage ce qui ne correspond pas au modèle choisi par le présent projet de loi qui veut qu'ils reviennent au propriétaire voire à la copropriété.

Le présent amendement tient en outre compte de l'opposition formelle du Conseil d'État formulée à l'égard de l'article 9 du projet de loi initial qui souligne que l'obligation d'équiper les unités communes « ayant une consommation importante en chaleur ou eau chaude sanitaire » est trop vague et imprécise et constitue une source d'insécurité juridique à l'égard des syndics qui risquent d'encourir une peine pour le non-respect d'une obligation qui n'est pas suffisamment circonscrite. Le présent amendement propose



ainsi de supprimer la disposition concernée qui ne transpose pas de disposition de la Directive 2018/2002/UE.

Ensuite, l'amendement 3 prend en compte les remarques de la Chambre de commerce qui a préconisé une obligation de remplacement des compteurs divisionnaires tous les 10 ans. Alors que ce remplacement s'inscrit finalement dans un souci de garantir le bon fonctionnement des appareils, le présent amendement propose de garantir ce bon fonctionnement avec les moyens qu'offre le marché (étalonnage ou remplacement de la pile voire, le cas échéant, de l'appareil) plutôt que d'imposer un délai fixe pour le remplacement.

Finalement, le présent amendement donne suite aux recommandations des acteurs du secteur du comptage divisionnaire ainsi que de celui de la copropriété tenant à exiger l'établissement d'un plan de comptage (en Allemagne : Messstellenkonzept) afin de permettre aux syndicats ainsi qu'aux copropriétaires et occupants de même qu'aux intervenants professionnels d'avoir une vue structurée et exhaustive du système de comptage énergétique des bâtiments concernés. Ce plan de comptage est la base permettant de définir la méthodologie exacte adaptée au bâtiment en question pour la répartition et facturation des frais de chauffage, de froid et d'eau chaude sanitaire. Dans les bâtiments existants au jour de l'entrée en vigueur, l'établissement d'un tel plan est de la responsabilité du propriétaire voire du syndicat des copropriétaires représenté par son syndic qui, avant de procéder à l'installation des compteurs divisionnaires, doit avoir élaboré un plan de comptage indiquant l'emplacement de l'ensemble des compteurs divisionnaires obligatoires en vertu du présent projet de loi. Ce plan devra être communiqué avec les devis de fourniture et d'installation des appareils de comptage aux copropriétaires convoqués à l'assemblée générale appelée à voter sur le choix d'un ou plusieurs devis et être transféré pour information aux occupants des unités concernées (nouvel article 7, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, point 2^o, tel qu'amendé par l'amendement 7). De préférence, il n'appartient pas au syndicat des copropriétaires représenté par son syndic de déterminer dans un immeuble bâti où les compteurs et les gabarits de montage peuvent être installés, mais au maître d'ouvrage d'inclure ceux-ci dans le cadre de la planification d'une nouvelle construction d'un immeuble collectif. Afin de permettre le respect de cette obligation, celle-ci est érigée en condition d'octroi d'une autorisation de construire. Pour les constructions pour lesquelles une autorisation a déjà été accordée, le maître d'ouvrage est responsable d'établir un tel plan avant que naisse, dans le chef du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires, l'obligation d'installer des compteurs divisionnaires. Il s'agit ici de responsabiliser la personne ayant initié et géré la construction de l'immeuble collectif et en charge de celui-ci avant que le syndicat des copropriétaires en devienne responsable. Le maître d'ouvrage est toute personne ayant initiée ou géré la construction de l'immeuble, qu'il s'agisse d'un promoteur, d'un propriétaire ou de copropriétaires. L'amendement prend aussi en compte la demande de la Chambre de commerce et des acteurs sur le terrain tenant à exiger du maître d'ouvrage l'installation de gabarits de montage conformément au plan de comptage afin de permettre ultérieurement au syndic d'y installer les compteurs divisionnaires sans contraintes liées aux dispositions de l'espace.

Il reste à souligner qu'au vu d'un potentiel contrôle de la pertinence des motifs de non-installation de certains ou de l'ensemble des compteurs divisionnaires obligatoires en vertu du présent projet de loi (nouvel article 7, paragraphe 3 tel que modifié par l'amendement 7), les motifs mentionnés dans le plan de comptage (ainsi que dans la note d'information visée au nouvel article 7, paragraphe 1^{er}) doivent être



exhaustifs et précisées conformément aux exigences du projet de loi ainsi que de son projet de règlement grand-ducal d'exécution.

Amendement 4 - modification de l'article 4

L'article 4 devenu 3 est modifié comme suit :

1° Le paragraphe 1^{er}, est modifié comme suit :

- a) à la phrase liminaire, les termes « paragraphe 1^{er}, point 2°, lettres a) à c) » sont remplacés par ceux de « paragraphe 2, » ;
- b) le point 2° est remplacé par le libellé suivant :
« 2° aux circuits internes de chaleur et de froid :
 - a) pour lesquels il est techniquement impossible d'installer des compteurs individuels pour des motifs et dans des cas précisés par règlement grand-ducal ;
 - b) d'immeubles dont les valeurs de consommation en chaleur ou froid sont inférieures à un seuil fixé par règlement grand-ducal ; » ;
- c) au point 3°, les termes « quant aux compteurs individuels visés à l'article 2, paragraphe 1^{er}, point 2°, lettre a), » sont remplacés par ceux de « aux circuits internes de chaleur d' » et le terme « de » entre les termes « de l'énergie » et « ses règlements d'exécution. » est supprimé ;
- d) le point 4° est remplacé par le libellé suivant :
« 4° aux compteurs divisionnaires :
 - a) de circuits internes pour lesquels le propriétaire ou, le cas échéant, le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic d'un immeuble collectif, justifie que l'installation de compteurs individuels se révèle techniquement impossible ; ou
 - b) de circuits internes de chaleur et de froid pour lesquels le propriétaire ou, le cas échéant, le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic d'un immeuble collectif, justifie que l'installation de compteurs individuels entraînerait des coûts excessifs au regard des économies d'énergie susceptibles d'être réalisées. » ;
- e) il est inséré un alinéa 2 nouveau libellé comme suit :
« Un règlement grand-ducal précise les modalités de détermination de l'absence de rentabilité visée à l'alinéa 1^{er}, point 4°, ainsi que les méthodes alternatives susceptibles d'être employées pour évaluer, à des fins de la répartition des frais de chauffage, la consommation d'énergie thermique de chaque unité privative. » ;

2° le paragraphe 2 est modifié comme suit :

- a) le début de phrase « Les exceptions prévues au paragraphe 1^{er} ne sont pas applicables, en ce qui concerne les compteurs individuels pour l'eau chaude sanitaire » est remplacé par les termes « L'exception prévue au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, point 4°, lettre a), n'est pas applicable, en ce qui concerne les compteurs divisionnaires des circuits d'eau chaude sanitaire desservant des » ;
- b) les termes « , équipées d'une installation centrale de chauffage d'eau chaude sanitaire ou alimentées par un réseau de chaleur, » sont supprimés ;
- c) à la fin de la phrase, le terme « juin » est remplacé par celui de « octobre ».



Commentaire

L'amendement 4 tient compte des modifications relatives aux références légales qui s'ensuivent de la suppression de l'article 2 de la version initiale du projet de loi ainsi que de la création de la catégorie générale des « compteurs divisionnaires » : les compteurs divisionnaires à installer sur un circuit interne donné sont le champ d'application auquel s'applique l'exception, le compteur individuel ou le bâtiment sont l'élément à l'échelle duquel les conditions d'application des exceptions respectives sont vérifiées. Ainsi, il n'y aura par exemple pas d'obligation d'installer des compteurs divisionnaires pour l'entier circuit interne de chaleur s'il s'avère qu'il existe une impossibilité technique à l'égard des compteurs individuels telle que décrite par règlement grand-ducal (nouvel article 3, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, point 2°, lettre a)). S'il n'existe pas d'impossibilité technique d'installer des compteurs individuels à la fin du circuit interne de froid, l'entier circuit de froid doit être assorti des compteurs divisionnaires (donc individuels et, le cas échéant, à l'entrée de l'installation de production) obligatoires. Ainsi il se peut qu'un circuit tombe sous une exception d'installation de compteurs individuels alors que d'autres non. C'est pourquoi l'article 2, paragraphe 4, alinéa 2, dispose que le plan de comptage doit contenir tant des indications sur les compteurs divisionnaires installés ou à installer que sur les circuits pour lesquels une exception peut être invoquée (motifs).

Amendement 5 - modification de l'article 5

L'article 5 devenu 4 est modifié comme suit :

1° le paragraphe 1^{er} est remplacé par le libellé suivant :

« (1) Dans les cas visés à l'article 3, paragraphe 1^{er}, points 2°, lettre a), et 4°, l'exception d'installer des compteurs divisionnaires ne s'applique pas si des répartiteurs des frais de chauffage peuvent être installés au lieu des compteurs individuels sur chaque radiateur pour en mesurer la consommation de chaleur. » ;

2° le paragraphe 2 est modifié comme suit :

- a) au début de la première phrase, les termes « de l'alinéa » sont remplacés par ceux de « du paragraphe » ;
- b) les termes « le syndic » sont remplacés par ceux de « le syndicat de des copropriétaires représenté par son syndic » ;
- c) les termes « répartiteurs de frais » sont remplacés par ceux de « répartiteurs des frais » ;
- d) à la fin de la première phrase sont insérés les termes « ou est techniquement impossible pour des motifs et dans des cas précisés par règlement grand-ducal » ;
- e) la deuxième phrase est complétée comme suit :
« ainsi que les méthodes alternatives susceptibles d'être employées pour évaluer, à des fins de la répartition des frais de chauffage, la consommation d'énergie thermique de chaque unité privative ».

Commentaire

L'amendement 5 prend compte d'une observation d'ordre légistique du Conseil d'Etat et redresse des fautes matérielles (la disposition relative aux méthodes alternatives doit figurer au paragraphe 2 qui concerne le cas de figure d'une exception à l'installation des répartiteurs de frais de chauffage). En même temps, il modifie les références légales en conséquence de la renumérotation des articles et



responsabilise le syndicat des copropriétaires en conséquence des changements apportés par l'amendement 3. Finalement, une reformulation du paragraphe 1^{er} s'impose afin de garantir la cohérence de cette disposition avec l'article 3.

Amendement 6 - modification de l'article 6

A l'article 6 devenu 5 les termes « visés à l'article 2, paragraphe 1^{er}, point 2°, lettres a) et b), » sont remplacés par ceux de « pour la chaleur et le froid ».

Commentaire

L'amendement 6 tient compte des modifications relatives aux références légales qui s'ensuivent de la suppression de l'article 2 de la version initiale du projet de loi.

Amendement 7 - modification de l'article 7

L'article 7 devenu 6 est modifié comme suit :

1° le paragraphe 1^{er} est modifié comme suit :

- a) à l'alinéa 2 sont apportées les modifications suivantes :
 - i. à la première phrase, le terme « individuels » est remplacé par celui de « divisionnaires » ;
 - ii. à la deuxième phrase, le terme « individuel » est remplacé par celui de « divisionnaire » ;
- b) à l'alinéa 3, le terme « 1^{er} » est remplacé par celui de « 1^{er} » ;

2° après le paragraphe 1^{er} il est inséré un nouveau paragraphe 2 ayant la teneur suivante :

« (2) L'exigence de télévisibilité visée au paragraphe 1^{er}, alinéas 2 et 3, n'est pas applicable dans les cas où des circonstances particulières :

- 1° rendent une telle télévisibilité techniquement impossible ; ou
- 2° entraîneraient des coûts ou difficultés disproportionnés. » ;

3° au paragraphe 2, renuméroté en paragraphe 3 à la suite de l'insertion d'un nouveau paragraphe 2, le terme « individuels » dans la deuxième phrase est remplacé par celui de « divisionnaires ».

Commentaire

L'amendement 7 tient compte des modifications terminologiques qui s'ensuivent de la création de la catégorie générale des « compteurs divisionnaires ».

Ensuite, le présent amendement tient compte des résultats de la consultation des acteurs du secteur du comptage divisionnaire et insère une exception à l'exigence technique de télévisibilité pour les cas où des circonstances particulières rendent une transmission par radiofréquences techniquement impossible ou entraîneraient des coûts ou difficultés disproportionnés. Il s'agit ici par exemple des cas où des circonstances liées à la construction du bâtiment ne permettent pas de télérelève par ondes radio. L'exception ne se rapporte pas à l'alinéa 1^{er} : la relève doit en tout état de cause être possible sans pénétrer dans les parties privatives. Dans ces cas de figure une relève par « drive-by » ou « walk-by » telle que décrite par la Recommandation (UE) n° 2019/1660 du 25/09/19 relative à la mise en œuvre des



nouvelles dispositions de la directive 2012/27/UE relative à l'efficacité énergétique en matière de mesure et de facturation (consultable sur : <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CELEX:32019H1660&from=DA>) est admise.

Amendement 8 - modification de l'article 8

L'article 8 devenu 7 est remplacé par le libellé suivant :

« Art. 7. Information sur l'installation des appareils de mesure et contrôle

(1) Lorsqu'en vertu des dispositions de l'article 3, paragraphe 1^{er}, points 2° à 4°, sans préjudice des dispositions de l'article 3, paragraphe 2, et, le cas échéant, en vertu des dispositions de l'article 4, paragraphe 2, l'ensemble du bâtiment est exempt de toute installation d'appareils de comptage visés aux articles 2, paragraphe 2, et 4, paragraphe 1^{er}, :

1° le propriétaire en informe les occupants des unités privatives via une note écrite précisant les motifs y liés admis conformément aux articles 3 et 4 ;

2° en cas de copropriété :

- a) le syndic en informe les copropriétaires via une note écrite précisant les motifs y liés admis conformément aux articles 3 et 4 ; et
- b) les copropriétaires transmettent la note visée à la lettre a) aux occupants des unités privatives respectives.

(2) Si l'installation d'appareils de comptage visés à l'article 2, paragraphe 2, ou, le cas échéant, à l'article 4, paragraphe 1^{er}, s'impose :

1° le propriétaire transmet le plan de comptage visé à l'article 2, paragraphe 4, aux occupants des unités privatives ;

2° en cas de copropriété :

- a) le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la question du choix des appareils ainsi que des travaux permettant d'installer de tels appareils en fournissant des devis élaborés à cet effet ainsi que le plan de comptage à jour visé à l'article 2, paragraphe 4 ;
- b) les copropriétaires transmettent le plan de comptage visé à la lettre a) aux occupants des unités privatives respectives.

Chaque mise à jour du plan de comptage est transmise :

1° par le propriétaire aux occupants des unités privatives ;

2° en cas de copropriété, par le syndic aux copropriétaires qui le transmettent aux occupants des unités privatives respectives.

(3) Le ministre peut contrôler à tout instant la mise en conformité des immeubles collectifs avec les obligations visées à l'article 2.

Dans le cadre de ce contrôle, le ministre se réserve le droit de demander la production de toute pièce qu'il juge nécessaire pour pouvoir constater la réalité des installations déclarées à l'occasion de ce



contrôle et la pertinence des motifs en justification de la non-installation allégués dans la note visée au paragraphe 1^{er} ou le plan de comptage visé à l'article 2, paragraphe 4. »

Commentaire

Le présent amendement tient compte des résultats de la consultation des acteurs de la copropriété qui a relevé que le système de rapportage constituerait tant pour les syndicats que pour les gestionnaires une charge administrative disproportionnée et décalerait l'attention sur l'obligation de rapportage alors que celle-ci devra prioritairement viser une mise en œuvre efficace de l'obligation d'installation des compteurs. Par analogie à ce qui a été développé dans le commentaire de l'amendement 3, l'obligation d'installation des compteurs divisionnaires est assortie tant d'une sanction civile permettant au locataire de contester le décompte annuel relative à ses charges (article 8, paragraphe 1^{er}) que d'une sanction administrative (amende prévue à l'article 8, paragraphe 3). Dans les immeubles où le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou le syndic ne se conforme pas à ses obligations, les occupants ont la possibilité d'exercer une pression par le biais de la contestation des décomptes ou d'informer directement le ministre qui peut exercer un contrôle à tout instant et exiger la production des documents obligatoires en vertu de la présente loi, à savoir la note d'information visée au paragraphe 1^{er} du présent article 7 ou le plan de comptage auquel réfère le paragraphe 2, ainsi que d'autres éléments prouvant la réalité des installations requises. Les paragraphes 3 à 7 de la version initiale de l'article 8 ne sont partant pas repris par le nouvel article 7.

La consultation des acteurs de la copropriété a permis de relever que l'exigence adressée au syndic d'informer les occupants s'avère quasi impossible en pratique puisque le syndic n'a pas de lien contractuel avec les locataires d'une unité privative et ne connaît pas leur identité. Par conséquent, le présent amendement dresse à l'égard du syndic une obligation d'informer les copropriétaires et dans un deuxième temps une obligation à l'égard de ces derniers consistant à exiger qu'ils transmettent ces informations aux locataires occupant leur unité privative.

De même, l'amendement vient nuancer les exceptions en distinguant le cas de figure où des exceptions peuvent être invoquées pour certains circuits dans un immeuble collectif (paragraphe 2) de celui où un bâtiment est exempt de toute installation de compteurs divisionnaires pour l'ensemble des circuits internes (chaleur, eau chaude sanitaire et, le cas échéant, froid). Ce dernier cas de figure se présente par exemple dans l'hypothèse où un bâtiment de l'année 2018 (l'article 3, paragraphe 2, ne s'applique pas) relève de la classe A+ (exception de compteurs divisionnaires pour le circuit de chaleur en vertu de l'article 2, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, point 3°), présente une impossibilité technique prévue par règlement grand-ducal pour le circuit de froid (l'article 2, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, point 2°, a)) et présente une impossibilité technique justifiée pour l'installation de compteurs divisionnaires sur le circuit d'eau chaude sanitaire (l'article 2, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, point 4°, lettre a)). Le présent amendement a remplacé la structure initiale distinguant entre le volet « information des copropriétaires » (paragraphe 1^{er}) et le volet « information des occupants » par celle distinguant entre le cas de figure d'une exemption totale communiquée via note d'information (nouveau paragraphe 1^{er}) et le cas de figure d'exceptions limitées à un ou deux circuits internes exigeant la communication d'un plan de comptage mentionnant les motifs pour les circuits exemptés (paragraphe 2). Dans les deux cas de figure, les responsabilités sont réglées de manière à prendre en compte les développements repris ci-avant (répartition des responsabilités entre syndic et copropriétaires).



Finalement, l'amendement vient adapter le dernier paragraphe relatif au contrôle du ministre aux nouvelles circonstances : absence d'une chaîne de rapportage, existence d'un plan de comptage.

Amendement 9 - modification de l'article 9

L'article 9 devenu 8 est modifié comme suit :

1° Au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, le début de phrase « En cas de défaut d'installation des appareils visés à l'article 3, paragraphe 2, alinéas 1^{er} et 3, et de défaut de communication des motifs y afférents telle que prévue à l'article 8, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, » et remplacé par les termes « En cas de défaut d'installation des appareils visés à l'article 2, paragraphes 2 et 3, et de défaut de communication des motifs y afférents par le biais de la note visée à l'article 7, paragraphe 1^{er}, ou du plan de comptage auquel réfère l'article 7, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, » ;

2° le paragraphe 2 est modifié comme suit :

- a) à l'alinéa 1^{er}, les termes « ses obligations en vertu de l'article 3, paragraphe 1^{er}, » sont remplacés par ceux de « son obligation d'installation de compteurs tel que prévue à l'article 2, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, » et les termes « dix milles d'euros » sont remplacés par ceux de « dix mille euros » ;
- b) l'alinéa 2 est remplacé par un nouvel paragraphe 3 ayant la teneur suivante :

« Lorsque le ministre constate qu'un propriétaire ou, le cas échéant, un syndicat des copropriétaires, ne s'est pas conformé à son obligation d'installer des appareils de mesure telle que prévue à l'article 2, paragraphe 2, et, le cas échéant, à l'article 4, paragraphe 1^{er}, et n'a pas communiqué les motifs afférents à ce défaut d'installation par le biais de la note visée à l'article 7, paragraphe 1^{er}, ou du plan de comptage auquel réfère l'article 7, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, endéans les 3 mois après que le ministre lui en a demandé la production en vertu de l'article 7, paragraphe 3, alinéa 2, il prononce à l'encontre du défaillant une amende pouvant aller de mille à dix mille euros.

Lorsque le syndicat des copropriétaires a respecté son obligation de prendre une décision par rapport au choix des appareils ainsi que des travaux d'installation inscrits à l'ordre de jour de l'assemblée générale des copropriétaires par le syndic conformément à l'article 7, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, point 2°, lettre a), et que le défaut d'installation est dû au agissements ou abstentions du syndic, celui-ci est passible de l'amende visée à l'alinéa 1^{er} et le syndicat des copropriétaires en est exonéré.

Lorsque le ministre constate qu'un propriétaire ou, le cas échéant, un syndicat des copropriétaires a fait de fausses déclarations d'installation à l'occasion du contrôle visé à l'article 7, paragraphe 3, consistant à frauduleusement déclarer l'installation d'appareils de mesure obligatoires en vertu de la présente loi qui n'a pas été réalisée, il prononce à l'encontre de ce dernier une amende pouvant aller de cinq mille euros à 25 mille euros.

Lorsque le ministre constate que des motifs fournis en justification de la non-installation des appareils de mesure obligatoires en vertu de la présente loi suite à une demande en vertu de l'article 7, paragraphe 3, alinéa 2, ne sont pas pertinents il en informe le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires concerné et le met en demeure de se conformer à ses obligations



d'installation des appareils de mesure concernés endéans un délai qui ne peut être inférieur à six mois à partir de la notification de la mise en demeure. Si ces derniers ne se conforment pas endéans le délai imparti, le ministre prononce à leur encontre une amende pouvant aller de mille euros à dix mille euros. Les dispositions de l'alinéa 2 s'appliquent. » ;

c) les alinéas 4 et 5 sont regroupés en un nouveau paragraphe 4 ;

à l'alinéa 4, devenu le paragraphe 4, alinéa 1^{er}, le terme « annulation » est remplacé par celui de « réformation ».

Commentaire

L'amendement 9 vient adapter l'article 9 devenu 8 suite aux changements relatifs aux références légales qui s'ensuivent de la suppression de l'article 2, ainsi qu'à la création de nouvelles obligations (remplacement des compteurs après 10 ans consacré par l'article 2, paragraphe 3, et communication d'un plan de comptage).

En même temps, le présent amendement tient compte de l'opposition formelle du Conseil d'État relative au manquement au principe de la spécification de l'incrimination du fait qu'il ne ressort pas clairement des dispositions du paragraphe 2, alinéas 1^{er} et 2, quel comportement est visé par l'incrimination consacrée. Par conséquent, le présent amendement vient préciser l'obligation dont le non-respect entraîne une sanction administrative : le défaut d'installation des appareils de mesure obligatoires en vertu de la présente loi.

En plus de cela, le présent amendement vient consacrer des dispositions supplémentaires concernant la sanction relative à l'obligation d'installation des compteurs divisionnaires rendant nécessaire un regroupement des dispositions relatives aux sanctions à l'égard des gestionnaires et des propriétaires/syndic en des paragraphes distincts. Les dispositions supplémentaires concernent :

- à côté du défaut d'installation des appareils de mesure obligatoire et (condition cumulative) de la communication des motifs y liés suite à une demande du ministre (l'ancienne disposition incriminait le défaut de communication de ces motifs au moment du rapportage) → alinéa 1^{er} ;
- le défaut d'installation intentionnellement camouflé par de fausses déclarations (suite à une demande par le ministre) → alinéa 2 ;
- le défaut d'installation des appareils de mesure en cause suite à un deuxième délai imparti par décision ministérielle rejetant le bien-fondé des motifs fournis en justification dudit défaut d'installation → alinéa 3.

En même temps, le présent amendement vient remédier à une potentielle situation d'insécurité juridique à laquelle risque de faire face le syndic en cas de refus de l'assemblée générale des copropriétaires d'installer des compteurs. Alors que le syndic doit, en vertu de la législation en matière de copropriété exécuter les décisions de l'assemblée générale et ne peut pas aller à l'encontre de celles-ci, il importe de l'exonérer dans ce cas et de responsabiliser celui qui est à la source du défaut d'installation des compteurs divisionnaires : le syndicat des copropriétaires refusant de voter sur le choix des devis relatifs des appareils et prestataires d'installation ou votant contre une telle installation.

Finalement, l'amendement tient compte de l'opposition formelle du Conseil d'État exigeant la consécration d'un recours en réformation contre les sanctions administratives prononcées.



Amendement 10 - modification de l'article 10

L'article 10 devenu 9 est modifié comme suit :

1° le paragraphe 1^{er} est modifié comme suit :

- a) l'alinéa 2 est complété par la phrase suivante :
« Les frais de consommation de combustibles solides ou liquides font annuellement objet d'une estimation qualifiée lorsque les dates de fourniture ne coïncident pas avec les dates de début et de fin de la période de décompte. » ;
- b) à l'alinéa 4, le terme « qui » est remplacé par les termes « . Il » et les termes « d'un répartiteur » sont remplacés par ceux de « de répartiteurs » ;

2° le paragraphe 2 est remplacé par le libellé suivant :

« (2) Dans les immeubles collectifs équipés de compteurs individuels pour l'eau chaude sanitaire, indépendamment du fait qu'ils soient lisibles à distance ou non, les frais d'eau chaude sanitaire afférents à l'installation commune sont divisés, d'une part, en frais de combustible ou d'énergie et, d'autre part, en frais, fixes ou non, et charges afférentes à la fourniture d'eau chaude sanitaire autres que les frais de combustible ou d'énergie.

Les frais de combustible ou d'énergie afférents à la fourniture d'eau chaude sanitaire sont répartis entre les unités privatives desservies en distinguant les frais communs des frais individuels. Les frais de consommation de combustibles solides ou liquides font annuellement objet d'une estimation qualifiée lorsque les dates de fourniture ne coïncident pas avec les dates de début et de fin de la période de décompte.

Les frais communs sont obtenus en multipliant le total des frais de combustible ou d'énergie par un coefficient égal à 0,30. Dans le cas des immeubles collectifs munis de compteurs individuels installés avant l'entrée en vigueur de la présente loi, le coefficient choisi entre 0 et 0,50 au moment de l'installation des compteurs individuels est conservé. Toutefois, le propriétaire ou en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires, peut remplacer le coefficient initial par le coefficient de 0,30. Les frais communs sont répartis conformément aux dispositions de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, dans les conditions fixées. Dans les cas d'un immeuble en copropriété dont le règlement de copropriété ne précise pas les modalités de répartition selon les exigences de la loi précitée du 16 mai 1975 ou dans les cas où l'immeuble n'est pas tenu en copropriété, les frais communs sont répartis conformément aux modalités de répartition précisées par règlement grand-ducal.

Le total des frais individuels s'obtient par la différence entre le total des frais de combustible ou d'énergie et les frais communs qui est réparti entre les unités privatives munies d'un compteur individuel en fonction des données de consommation fournies par le compteur individuel respectif.

Les frais, fixes ou non, et charges afférentes à la fourniture d'eau chaude sanitaire autres que les frais de combustible ou d'énergie sont répartis conformément aux dispositions de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, dans les conditions fixées. Dans les cas d'un immeuble en copropriété dont le règlement de copropriété ne précise pas les modalités de répartition selon les exigences de la loi précitée du 16 mai 1975 ou dans les cas où l'immeuble n'est pas tenu en copropriété, les frais en cause sont répartis conformément aux modalités de répartition précisées par règlement grand-ducal. » ;



3° après le paragraphe 3 est inséré un nouveau paragraphe 4 libellé comme suit :

« (4) Dans les cas où une même installation centrale produit de la chaleur et de l'eau chaude sanitaire :

1° les frais de combustible ou d'énergie visés au paragraphe 1^{er}, alinéa 3, point 1°, et ceux visés au paragraphe 2, alinéa 2, sont déterminés :

- a) conformément aux données des compteurs divisionnaires visés à l'article 2, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, point 3°, lettre a), ou ;
- b) le cas échéant, en répartissant les frais de combustible ou d'énergie afférents à l'installation de production déterminés en fonction des données de consommation fournies par le compteur divisionnaire visé à l'article 2, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, point 3°, lettre c), proportionnellement aux données de production des compteurs divisionnaires visés à la lettre b) de cette même disposition ;

2° la détermination des frais dits autres frais de chauffage visés au paragraphe 1^{er}, alinéa 5, et des frais dits autres frais afférents à la fourniture d'eau chaude sanitaire autres que les frais de combustible ou d'énergie visés au paragraphe 2, alinéa 3, est réalisée conformément aux dispositions du règlement de copropriété. A défaut de telle dispositions, ces frais sont déterminés par proportion à la consommation de chaleur ou d'eau chaude sanitaire produite par l'installation concernée. »

Commentaire

Le présent amendement apporte des modifications aux règles de répartitions prévues par l'article 10 devenu 9.

Tout d'abord, il insère l'obligation d'estimer la quantité en combustibles solides (par exemple granulés de bois dits « pellets ») ou liquides (par exemple mazout) consommée par l'installation de production centrale des circuits internes concernés.

Ensuite, il consacre quant à l'eau chaude sanitaire le même principe par défaut de « 30% - frais communs (millièmes) et 70% - frais individuels (consommation individuelle réelle) » que celui qui est appliqué pour les frais de chauffage et de froid.

Finalement, l'amendement vient apporter des précisions concernant la répartition des frais de combustible ainsi que des « autres frais » (par exemple les frais d'entretien, les frais d'énergie pour le fonctionnement de l'installation, etc) pour les circuits de chaleur et d'eau chaude sanitaire pris séparément lorsqu'une installation centrale produit de la chaleur et de l'eau chaude sanitaire.

Amendement 11 - modification de l'article 11

L'article 11 devenu 10 est modifié comme suit :

1° au paragraphe 2 sont apportées les modifications suivantes :

- a) à l'alinéa 1^{er}, les termes « d'appareils visés à l'article 3, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, » sont remplacés par ceux de « de compteurs individuels », les termes « ou, en cas de copropriété, le syndic, » sont supprimés et le terme « mensuelle » est inséré entre les termes « une note d'évaluation » et « contenant des informations » ;
- b) après l'alinéa 1^{er} est inséré un alinéa 2 nouveau libellé comme suit :



« En cas de copropriété, le syndic transmet aux copropriétaires la note d'information visée à l'alinéa 1^{er}. Les copropriétaires transmettent cette note aux occupants des unités privatives respectives dans les plus brefs délais. » ;

- c) à l'alinéa 2, devenu l'alinéa 3, première phrase, le terme « mensuelle » est inséré entre les termes « le résultat de la relève » et ceux de « des compteurs individuels » et les termes « répartiteurs de frais est communiqué aux occupants endéans un mois » sont remplacés par ceux de « répartiteurs des frais de chauffage est communiqué aux occupants endéans 2 mois » ;
- d) après l'alinéa 2, devenu l'alinéa 3, il est inséré un nouvel alinéa 4 ayant la teneur suivante :
« Dans les immeubles collectifs dans lesquels la chaleur et l'eau chaude sanitaire sont conjointement produites dans des installations de productions décentralisées constituées de sous-stations individuelles liées à des unités privatives séparées munies d'un compteur individuel au niveau des sous-stations mesurant le combustible ou l'énergie consommée par l'installation, la note d'évaluation visée par le présent paragraphe précise, le cas échéant, que l'énergie consommée couvre la chaleur et l'eau chaude sanitaire ainsi que, le cas échéant, le froid. » ;

2° le paragraphe 3 est modifié comme suit :

- a) à l'alinéa 1^{er}, première phrase, le terme « un » est remplacé par celui de « an » ;
- b) à l'alinéa 3, les termes « locataires » sont remplacés par ceux de « occupants » ;
- c) après l'alinéa 3 est ajouté un alinéa 4 nouveau ayant la teneur suivante :
« Dans le cas visé au paragraphe 2, alinéa 4, la mention obligatoire y prévue figure aussi dans la note d'information visée par le présent paragraphe. ».

Commentaire

Le présent amendement vient adapter l'article 11 devenu 10 suite aux changements relatifs aux références légales qui s'ensuivent de la suppression de l'article 2 et prend compte des résultats de la consultation des acteurs de la copropriété soulignant la nécessité de responsabiliser les copropriétaires à informer les locataires occupant leurs unités privatives alors que le syndic n'entretient aucun lien contractuel avec ceux-ci et ne connaît pas leur identité.

Finalement l'amendement 11 vient ajouter des mentions obligatoires qui doivent figurer sur la note d'évaluation ainsi que la note d'information consacrées par les paragraphes 2 et 3, dans le cas d'une sous-station de production conjointe de chaleur et d'eau chaude sanitaire frappée d'une impossibilité technique d'être munie de compteurs individuels mesurant la consommation de chaque circuit émanant de cette sous-station pris séparément. Cette mention obligatoire trouve sa justification dans l'idée que les occupants doivent être sensibilisés sur le fait que la consommation leur facturée comprend le chauffage et l'eau chaude sanitaire, sans qu'il y ait distinction entre les deux.

Amendement 12 - modification de l'article 12

L'article 12 est supprimé.

Commentaire

Le présent amendement tient compte de l'observation du Conseil d'État relatif à la suppression de l'article 12 relatif à l'intitulé de citation.



Amendement 13 - modification de l'article 13

À l'article 13 devenu 11, les termes « . Les dispositions des articles 8, paragraphe 2, et 9, paragraphe 1^{er}, produisent leurs effets » sont remplacés par ceux de « à l'exception des articles 4, paragraphe 2, et 8, paragraphes 1^{er} et 3, qui entrent en vigueur » et un point final est ajouté à la fin de la phrase.

Commentaire

Le présent amendement tient premièrement compte des observations d'ordre légistiques du Conseil d'État et apporte des changements au principe d'une entrée en vigueur différée pour certaines obligations qui risquerait de créer une grande insécurité juridique alors que la mise en conformité avec ces obligations n'est pas possible dès le premier jour de l'entrée en vigueur de la loi puisque l'installation des compteurs divisionnaires prend un certain temps et dépend aussi de la disponibilité des professionnels du secteur concerné. Le présent amendement vient cependant assortir les sanctions civiles (article 8, paragraphe 1^{er}) et administratives (article 8, paragraphe 3) d'une entrée en vigueur différée.



III. Texte coordonné du projet de loi

Les modifications proposées par le Conseil d'État sont mises en évidence du fait qu'elles sont soulignées respectivement ~~barrées~~. Les modifications apportées par les amendements gouvernementaux sont mises en évidence du fait qu'elles sont double soulignées respectivement ~~double barrées~~.

Art. 1^{er}. Définitions

Pour l'application de la présente loi, on entend par :

1° « client final » : une personne physique ou morale qui achète de l'énergie pour sa consommation propre ;

2° « compteur » : un compteur d'énergie ~~thermique~~ installé au point de raccordement d'un client final permettant de mesurer et d'indiquer avec précision la consommation en énergie réelle du client final ;

3° « compteur divisionnaire » : un compteur d'énergie installé sur un point déterminé d'un circuit interne derrière un point de raccordement d'un utilisateur de réseau d'électricité, de gaz naturel, de chaleur ou de froid final ou derrière une installation centrale de production de chaleur, froid ou eau chaude sanitaire permettant de mesurer et d'indiquer avec précision la consommation en énergie réelle à partir de ce point déterminé du circuit ;

43° « compteur individuel » : un compteur ~~d'énergie thermique~~ divisionnaire, installée au point d'alimentation d'une unité privative alimentée par un circuit interne d'un immeuble collectif équipé d'une installation centrale de production de chaleur, froid ou eau chaude sanitaire ou alimenté par un réseau de chaleur ou de froid, permettant de mesurer et d'indiquer avec précision la consommation ~~en énergie~~ réelle en chaleur, froid ou eau chaude sanitaire de cette unité privative prise séparément ;

54° « immeuble collectif » : immeuble bâti comprenant plusieurs unités privatives dont une ou plusieurs sont utilisées à des fins d'habitation ;

65° « ministre » : membre du Gouvernement ayant l'Énergie dans ses attributions ;

76° « occupant » : personne physique ou morale occupant une unité privative dans un immeuble collectif ;

87° « parties communes » : parties d'un immeuble collectif affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou occupants, ou, le cas échéant, de plusieurs d'entre eux. Dans le cas d'une copropriété, il s'agit des parties telles qu'énumérées à l'article 3, paragraphe 2, de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

98° « réseau de chaleur ou de froid » ou « réseau » : une infrastructure destinée à la distribution de chaleur ou de froid à différents clients finals à partir d'une ou plusieurs installations de production centrales ou décentralisées ;

910° « structure d'hébergement » : tout établissement hébergeant des personnes au sens de la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'État et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique ;



~~110°~~ « syndic » : « syndic » tel que visé à l'article 14 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

~~124°~~ « syndicat des copropriétaires » : « syndicat » tel que visé à l'article 11 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

~~132°~~ « unité privative » : unités séparées dans un immeuble collectif réservées à l'usage exclusif d'un occupant.

Art. 2. Objet et Champ d'application

~~(1) La présente loi consacre des obligations en matière d'installation et de relève :~~

~~1° de compteurs mesurant la consommation de chaleur ou de froid installés au point de raccordement de chaque client final. Si plusieurs immeubles bâtis sont alimentés à partir d'un même point de raccordement d'un client final, un compteur doit être installé au point de raccordement de chaque immeuble bâti ;~~

~~2° de compteurs individuels mesurant :~~

~~a) dans les immeubles collectifs équipés d'une installation centrale de production de chaleur ou alimentés par un réseau de chaleur, la consommation des unités privatives alimentées en chaleur par un circuit interne ;~~

~~b) dans les immeubles collectifs équipés d'une installation centrale de production de froid ou alimentés par un réseau de froid, la consommation des unités privatives alimentées en froid par un circuit interne ;~~

~~c) dans les immeubles collectifs équipés d'une installation centrale de production d'eau chaude sanitaire, la consommation des unités privatives alimentées en d'eau chaude sanitaire par un circuit interne.~~

~~(2) Les coûts afférents à la consommation en chaleur, froid ou eau chaude sanitaire entre les unités privatives d'un immeuble collectif tel que visé au paragraphe 1^{er}, point 2°, sont répartis conformément aux règles de répartition précisées à l'article 10.~~

~~(3) Les fournisseurs ainsi que les propriétaires ou, en cas de copropriété, les syndics sont soumis à des obligations de mise à disposition des données et informations relatives à la facturation et la consommation conformément aux dispositions de l'article 11.~~

Art. 32. Installation des compteurs et compteurs individuels

~~(1) Le gestionnaire du réseau de chaleur ou de froid est responsable de l'installation des compteurs visés à l'article 2, paragraphe 1^{er}, point 1°. Ces compteurs doivent être compatibles avec le système central commun visé à l'article 29, paragraphe 7, de la loi modifiée du 1^{er} août 2007 relative à l'organisation du marché de l'électricité.~~

(1) Le gestionnaire du réseau de chaleur ou de froid est responsable de l'installation de compteurs aux points de raccordement des clients finals raccordés à son réseau. Si plusieurs immeubles bâtis sont alimentés à partir d'un même point de raccordement d'un client final, un compteur doit être installé au point de raccordement de chaque immeuble bâti.

~~Au plus tard 6 mois après l'entrée en vigueur de la présente loi, chaque gestionnaire doit rapporter la preuve au ministre qu'il a installé des compteurs conformément à l'article 2, paragraphe 1^{er}, point 1.~~



Lors de l'installation des compteurs, les gestionnaires de réseau fournissent des informations et des conseils appropriés aux clients finals, en particulier sur les possibilités que les compteurs offrent en termes d'affichage et de suivi de la consommation d'énergie ainsi qu'en ce qui concerne la collecte et le traitement des données à caractère personnel conformément à la législation en matière de protection des données et de la vie privée.

Les frais liés à l'installation des compteurs encourus au niveau des gestionnaires de réseau sont facturés aux clients finals.

~~(2) Le propriétaire ou, dans le cas d'une copropriété, le syndic, est responsable de l'installation des compteurs visés à l'article 2, paragraphe 1^{er}, point 2°, lettres a) à c) ou, le cas échéant, des répartiteurs des frais de chauffage visés à l'article 5, ainsi que des organes de régulation visés à l'article 6.~~

(2) Le propriétaire ou, dans le cas d'une copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic, est responsable de l'installation des compteurs divisionnaires suivants ou, le cas échéant, des répartiteurs des frais de chauffage visés à l'article 4, ainsi que des organes de régulation visés à l'article 5 :

1° des compteurs individuels pour chacune des parties privatives alimentées par un circuit interne de chaleur, de froid ou d'eau chaude sanitaire ;

2° le cas échéant, un compteur divisionnaire :

- a) au point d'alimentation de l'installation centrale de production de chaleur si l'énergie fournie est également utilisée à d'autres fins que l'alimentation de ce circuit interne de chauffage ;
- b) au point d'alimentation de l'installation centrale de production de froid si l'énergie fournie est également utilisée à d'autres fins que l'alimentation de ce circuit interne de froid ;
- c) au point d'alimentation de l'installation centrale de production d'eau chaude sanitaire ou, en cas d'impossibilité technique, à tout autre endroit permettant de mesurer la consommation en combustible ou énergie de l'installation, si l'énergie fournie est également utilisée à d'autres fins que l'alimentation de ce circuit interne d'eau chaude sanitaire.

3° dans les cas où une même installation produit de la chaleur et de l'eau chaude sanitaire :

- a) les compteurs visés au point 2°, lettres a) et c), sont installés aux endroits permettant de mesurer et en déterminer la part respective dans la consommation en combustible ou énergie de l'installation pour l'alimentation de chacun des circuits internes liés à cette installation pris séparément ;
- b) en cas d'impossibilité d'installer les compteurs divisionnaires visés à la lettre a), des compteurs divisionnaires sont installées aux endroits permettant de mesurer la quantité de chaleur respectivement d'eau chaude sanitaire produite par l'installation pour alimenter chacun des circuits internes pris séparément, permettant de déterminer la part respective dans la consommation en combustible ou en énergie de l'installation pour l'alimentation de chacun des circuits internes liés à cette installation ;
- c) dans le cas visé à la lettre b), un compteur divisionnaire est installé au point d'alimentation de l'installation de production concernée.

Le choix des appareils visés à l'alinéa 1^{er} appartient au propriétaire ou, le cas échéant, au syndicat des copropriétaires. Ces appareils respectent les exigences fixées à l'article 76, et doivent être compatibles



~~avec le système du compteur installé au point de raccordement du bâtiment. Si le propriétaire ou, le cas échéant, le syndicat des copropriétaires veut louer les appareils ou acquérir leur jouissance par toute autre forme, il doit préalablement informer les occupants des unités privatives des frais liés à une telle location. Si la majorité des occupants s'oppose explicitement à cette proposition, il ne peut pas y procéder.~~

~~Doivent aussi être équipées d'un appareil tel que visé à l'alinéa 1^{er} les unités communes qui en fonction de leur affectation ont une consommation importante en chaleur ou eau chaude sanitaire tels que les piscines ou saunas.~~

Les frais liés à l'installation des compteurs individuels sont répartis selon les conditions fixées par le règlement de copropriété ou les documents en tenant lieu.

(3) Le bon fonctionnement des appareils visés aux paragraphes 1^{er} et 2 est à garantir par :

a) le cas échéant, un étalonnage régulier sur base des consignes du fabricant ou du fournisseur des appareils ;

b) un remplacement de la batterie ou, le cas échéant, de l'appareil pour les modèles où la batterie ne peut pas être changée, dans les meilleurs délais mais au plus tard dans les 3 mois après la détection d'un défaut de fonctionnement de l'appareil concerné.

(4) Doit établir un plan de comptage :

1° le maître d'ouvrage d'un immeuble collectif qui le joint à sa demande d'autorisation de construire ;

2° dans les cas où une autorisation de construire a été accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi, le maître d'ouvrage d'un immeuble collectif avant l'installation des appareils de comptage obligatoires en vertu de la présente loi ;

3° le propriétaire ou, en cas de copropriété, le syndic en exécution d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à la majorité prévue à l'article 15 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis avant l'installation des appareils de comptage obligatoires en vertu de la présente loi dans les immeubles collectifs existants ne tombant pas dans le champ d'application des points 1° et 2°.

Les plans de comptage visés à l'alinéa 1^{er} sont tenus à jour et adaptés à chaque fois que de nouveaux compteurs ou compteurs divisionnaires ont été installés.

Le plan de comptage visé au présent paragraphe est un document :

1° projetant de manière schématique l'emplacement de l'ensemble des compteurs et compteurs divisionnaires ainsi que, le cas échéant, des répartiteurs des frais de chauffage, à installer ou, le cas échéant, installés dans un immeuble collectif avec une légende permettant d'identifier l'énergie mesurée par les compteurs divisionnaires respectifs et l'unité privative à laquelle les compteurs individuels sont rattachés ;

2° contenant les informations suivantes :

a) le nom et l'adresse de la personne ayant établi le plan de comptage ;

b) le cas échéant, la date des mises à jour ainsi que le nom et l'adresse de la personne y ayant procédé ;
et



- c) le cas échéant, les motifs relatifs aux compteurs divisionnaires non installés, précisés et développés conformément aux exigences de la présente loi.

(5) Le maître d'ouvrage visé au paragraphe 4, alinéa 1^{er}, point 1^o, installe des gabarits de montage pouvant accueillir les compteurs et compteurs divisionnaires prévus par la présente loi ou réservant l'espace nécessaire pour l'installation ultérieure de ceux-ci aux endroits tels que projetés dans le plan de comptage.

Art. 34. Exceptions

(1) Les dispositions de l'article 2, ~~paragraphe 1^{er}, point 2^o, lettres a) à c)~~ paragraphe 2 ne sont pas applicables :

1° aux structures d'hébergement ;

~~2° quant aux compteurs individuels visés à l'article 2, paragraphe 1^{er}, point 2^o, lettres a) et b) :~~

~~e) aux immeubles dans lesquels, pour des motifs et dans des cas précisés par règlement grand-ducal, il est techniquement impossible d'installer des compteurs individuels ;~~

~~d) aux immeubles dont les valeurs de consommation en chaleur ou froid sont inférieures à un seuil fixé par règlement grand-ducal ;~~

2° aux circuits internes de chaleur et de froid :

a) pour lesquels il est techniquement impossible d'installer des compteurs individuels pour des motifs et dans des cas précisés par règlement grand-ducal ;

b) d'immeubles dont les valeurs de consommation en chaleur ou froid sont inférieures à un seuil fixé par règlement grand-ducal ;

~~3° quant aux compteurs individuels visés à l'article 2, paragraphe 1^{er}, point 2^o, lettre a), aux aux circuits internes de chaleur d'immeubles des classes d'isolation thermique A+, A, B, C ou D telles que définies par la loi modifiée du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie et de ses règlements d'exécution ;~~

~~4° aux immeubles pour lesquels le propriétaire ou, le cas échéant, le syndic, justifie que l'installation de compteurs individuels se révèle techniquement impossible ou entraînerait des coûts excessifs au regard des économies d'énergie susceptibles d'être réalisées. Un règlement grand-ducal précise les modalités de détermination de l'absence de rentabilité ainsi que les méthodes alternatives susceptibles d'être employées pour évaluer la consommation d'énergie thermique de chaque unité privative.~~

4° aux compteurs divisionnaires :

a) de circuits internes pour lesquels le propriétaire ou, le cas échéant, le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic d'un immeuble collectif, justifie que l'installation de compteurs individuels se révèle techniquement impossible ; ou

b) de circuits internes de chaleur et de froid pour lesquels le propriétaire ou, le cas échéant, le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic d'un immeuble collectif, justifie que l'installation de compteurs individuels entraînerait des coûts excessifs au regard des économies d'énergie susceptibles d'être réalisées.



Un règlement grand-ducal précise les modalités de détermination de l'absence de rentabilité visée à l'alinéa 1^{er}, point 4^o, ainsi que les méthodes alternatives susceptibles d'être employées pour évaluer, à des fins de la répartition des frais de chauffage, la consommation d'énergie thermique de chaque unité privative.

~~(2) Les exceptions prévues au paragraphe 1^{er}, ne sont pas applicables, en ce qui concerne les compteurs individuels pour l'eau chaude sanitaire, aux~~ L'exception prévue au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, point 4^o, lettre a), n'est pas applicable, en ce qui concerne les compteurs divisionnaires des circuits d'eau chaude sanitaire desservant des unités privatives utilisées à des fins d'habitation de nouvelles constructions, équipées d'une installation centrale de chauffage d'eau chaude sanitaire ou alimentées par un réseau de chaleur, dont la demande d'autorisation de construire a été introduite après le 25 juin octobre 2020.

Art. 45. Installation de répartiteurs des frais de chauffage

(1) Dans les cas visés à l'article 34, paragraphe 1^{er}, points 2^o, lettre a), et 4^o, l'exception d'installer des compteurs divisionnaires ne s'applique pas si des répartiteurs des frais de chauffage peuvent être installés au lieu des compteurs individuels sur chaque radiateur pour en mesurer la consommation de chaleur de chaque radiateur. Un règlement grand-ducal précise les méthodes alternatives susceptibles d'être employées pour évaluer la consommation d'énergie thermique de chaque unité privative.

(2) Les dispositions ~~de l'alinéa du paragraphe 1^{er}~~ ne sont pas applicables aux immeubles pour lesquels le propriétaire ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic, justifie que l'installation de répartiteurs des frais de chauffage sur chaque radiateur entrainerait des coûts excessifs au regard des économies d'énergie susceptibles d'être réalisées ou est techniquement impossible pour des motifs et dans des cas précisés par règlement grand-ducal. Un règlement grand-ducal précise les modalités de détermination de l'absence de rentabilité ainsi que les méthodes alternatives susceptibles d'être employées pour évaluer, à des fins de la répartition des frais de chauffage, la consommation d'énergie thermique de chaque unité privative.

Art. 56. Installation d'organes de régulation

Avant toute installation de compteurs individuels ~~visés à l'article 2, paragraphe 1^{er}, point 2^o, lettres a) et b)~~ pour la chaleur et le froid, ou de répartiteurs des frais de chauffage, les émetteurs de chaleur ou de froid, quand cela est techniquement possible, sont munis, à la charge du propriétaire de l'unité privative concernée, d'organes de régulation permettant de moduler la température intérieure de la pièce.

Art. 67. Exigences techniques des appareils de mesure

(1) Les relevés des compteurs individuels et des répartiteurs des frais de chauffage installés dans des unités privatives doivent pouvoir être effectués sans qu'il soit nécessaire de pénétrer dans les unités privatives.

Les compteurs, les compteurs ~~individuels~~ divisionnaires et les répartiteurs des frais de chauffage qui sont installés après l'entrée en vigueur de la présente loi sont lisibles à distance. Cette exigence ne s'applique pas au compteur ~~individuel~~ divisionnaire ou au répartiteur des frais de chauffage remplacé qui fait partie d'un système de comptage divisionnaire dont les appareils doivent être du même fabricant et type afin d'être conforme avec des exigences nationales ou européennes. Cette exception est sans préjudice de l'alinéa 3.



Les appareils qui ont été installés avant l'entrée en vigueur de la présente loi sont rendus lisibles à distance ou sont remplacés par des dispositifs lisibles à distance au plus tard le 1^{er} janvier 2027.

(2) L'exigence de télévisibilité visée au paragraphe 1^{er}, alinéas 2 et 3, n'est pas applicable dans les cas où des circonstances particulières :

1° rendent une telle télévisibilité techniquement impossible ; ou

2° entraîneraient des coûts ou difficultés disproportionnés.

(3) Les appareils installés garantissent la protection et sécurité des données selon l'état de la technologie. Un règlement grand-ducal peut préciser des caractéristiques techniques minimales des compteurs, compteurs ~~individuels~~ divisionnaires et des répartiteurs des frais de chauffage en fonction de leur utilisation ainsi que les modalités, méthodes et intervalles d'étalonnage.

~~Art. 8. Information sur l'installation des appareils de mesure et contrôle~~

~~(1) Le syndic informe le syndicat des copropriétaires si le bâtiment tombe dans un des cas d'exception visés à l'article 4, paragraphe 1^{er}, ou, le cas échéant, à l'article 5, paragraphe 2, en précisant les motifs y liés. Si l'installation d'appareils visés à l'article 3, paragraphe 2, s'impose, il inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la question du choix des appareils ainsi que des travaux permettant de munir de tels appareils en fournissant des devis élaborés à cet effet.~~

~~(2) Dans les cas visés à l'article 4, paragraphe 1^{er}, points 2°, lettre a), et 4° ainsi que, le cas échéant, à l'article 5, paragraphe 2, le propriétaire ou, en cas de copropriété, le syndic informe par écrit les occupants des unités privatives de la non-installation de compteurs individuels ou, le cas échéant, de répartiteurs des frais de chauffage, ainsi que des motifs y liés admis en vertu l'article 4, paragraphe 1^{er}, ou, le cas échéant, de l'article 5, paragraphe 2.~~

~~Le propriétaire d'une unité privative informe tout acquéreur ou locataire intéressé des motifs visés à l'alinéa 1^{er}.~~

~~(3) Le propriétaire ou, en cas de copropriété, le syndic informe au plus tard 6 mois après l'entrée en vigueur de la présente loi le gestionnaire du réseau auquel l'immeuble est raccordé de l'avancement de l'installation des appareils visés à l'article 3, paragraphe 2, alinéas 1^{er} et 3, ou, sinon des motifs visés à l'article 4, paragraphe 1^{er}, et, le cas échéant, 5, paragraphe 2.~~

~~Le gestionnaire de réseau met dans les 30 jours après l'écoulement du délai visé à l'alinéa 1^{er}, le gestionnaire de réseau met en demeure les propriétaires ou, en cas de copropriété, le syndic, en défaut de conformité avec les obligations leur incombant en vertu de la présente loi en demeure de s'y conformer.~~

~~Les propriétaires ou, en cas de copropriété, le syndic, mis en demeure remettent au plus tard dans les 2 mois après la mise en demeure la preuve d'une mise en conformité au gestionnaire de leur réseau.~~

~~Un règlement grand-ducal précise les informations à communiquer au gestionnaire du réseau en vertu du présent paragraphe.~~

~~(4) Les gestionnaires de réseau informent au plus tard 12 mois après l'entrée en vigueur de la présente loi le ministre de l'avancement de l'installation des appareils visés à l'article 2, paragraphe 1^{er}, point 1°,~~



~~ainsi qu'à l'article 3, paragraphe 2, alinéas 1^{er} et 3, dans les bâtiments raccordés à leur réseau. Un règlement grand-ducal précise les informations à communiquer en vertu du présent alinéa.~~

~~Le ministre peut demander aux gestionnaires de réseau de lui communiquer, au moyen d'un formulaire mis à disposition par lui, une liste des bâtiments non équipés des appareils visés au paragraphe 3 renseignant sommairement la base légale des motifs fournis par les propriétaires ou, en cas de copropriété, le syndic pour ce défaut d'installation.~~

~~Le ministre peut également demander aux gestionnaires de réseau la communication des motifs leur fournis par un propriétaire ou, en cas de copropriété, un syndic déterminé pour justifier le défaut d'installation.~~

~~(5) Le gestionnaire de réseau met au plus tard le 1^{er} juin 2026 les propriétaires ou, en cas de copropriété, le syndic, de bâtiments raccordés à leur réseau en défaut d'installation d'appareils lisibles à distance en demeure de se conformer aux exigences consacrées à l'article 7, paragraphe 1^{er}, alinéa 3.~~

~~Les propriétaires ou, le cas échéant, les syndics, informent au plus tard le 31 janvier 2027 le gestionnaire de leur réseau de l'avancement de l'aménagement ou du remplacement des compteurs individuels ou, le cas échéant, des répartiteurs des frais de chauffage installés avant l'entrée en vigueur de la présente loi par des appareils lisibles à distance.~~

~~Les gestionnaires de réseau informent au plus tard le 31 mars 2027 le ministre de l'avancement de l'installation d'appareils lisibles à distance dans les bâtiments raccordés à leur réseau.~~

~~Le ministre peut demander aux gestionnaires de réseau de lui communiquer, au moyen d'un formulaire mis à disposition par lui, une liste des bâtiments non équipés d'appareils lisibles à distance.~~

~~Un règlement grand-ducal précise les informations à communiquer en vertu du présent paragraphe.~~

~~(6) Les gestionnaires de réseau notifient au plus tard le 31 décembre de chaque année et pour la première fois en 2026 au ministre, et moyennant un formulaire mis à disposition par celui-ci, une liste des immeubles bâtis:~~

~~1° dont le propriétaire ou le syndic a été en défaut de conformité avec les obligations leur incombant en vertu de l'article 3, paragraphe 2, lors de la notification visée au paragraphe 4 ou lors de celle visée par le présent paragraphe relatif à l'année précédente et qui le sont toujours;~~

~~2° les bâtiments nouvellement raccordés à leur réseau entre le 1^{er} juin de l'année civile précédente et le 31 mai de l'année civile en cours qui sont en défaut de conformité avec les exigences en matière d'installation d'appareils de mesure visées à l'article 3, paragraphe 2.~~

~~Les gestionnaires mettent les propriétaires ou, le cas échéant, les syndics des immeubles bâtis visés à l'alinéa 1^{er} au plus tard le 15 juillet de chaque année en demeure de se conformer aux obligations qui leur incombent en vertu de l'article 3, paragraphe 2 et leur rappelle le délai visé à l'alinéa 3 afin d'apporter la preuve pour leur mise en conformité.~~



~~Les propriétaires ou, le cas échéant, les syndicats, informent au plus tard le 15 novembre de chaque année le gestionnaire de leur réseau de l'avancement de l'aménagement ou du remplacement des compteurs individuels ou, le cas échéant, des répartiteurs des frais de chauffage en apportant la preuve des installations déclarées ou, sinon, des motifs visés à l'article 4, paragraphe 1^{er}, et, le cas échéant, à l'article 5, paragraphe 2. Un règlement grand ducal précise les informations à communiquer en vertu du présent alinéa.~~

~~(7) Les gestionnaires de réseau peuvent vérifier la réalité des installations déclarées en vertu des paragraphes 3, 5 et 6, alinéa 3 en se rendant sur les lieux. Ils informent le propriétaire ou, en cas de copropriété, le syndic du bâtiment concerné au moins deux semaines à l'avance de cette visite sur les lieux. Le propriétaire ou, le cas échéant le syndic est responsable de permettre au gestionnaire de réseau concerné un accès à tous les appareils déclarés.~~

~~(8) Le ministre peut contrôler à tout instant la véracité des déclarations d'installation visées aux paragraphes 3, 4, et 5 et la pertinence des motifs fournis en justification de la non installation des appareils admis en vertu de l'article 4, paragraphe 1^{er}, ou, le cas échéant, de l'article 5, paragraphe 2.~~

~~Le ministre peut également contrôler la mise en conformité avec les obligations visées à l'article 3, paragraphe 2, des immeubles collectifs non recensés par le mécanisme de notification prévu aux paragraphes 3 à 5.~~

~~Dans le cadre de ce contrôle, le ministre se réserve le droit de demander la production de toute pièce qu'il juge nécessaire pour pouvoir constater la réalité des installations déclarées et la pertinence des motifs de non installation allégués.~~

Art. 7. Information sur l'installation des appareils de mesure et contrôle

(1) Lorsqu'en vertu des dispositions de l'article 3, paragraphe 1^{er}, points 2° à 4°, sans préjudice des dispositions de l'article 3, paragraphe 2, et, le cas échéant, en vertu des dispositions de l'article 4, paragraphe 2, l'ensemble du bâtiment est exempt de toute installation d'appareils de comptage visés aux articles 2, paragraphe 2, et 4, paragraphe 1^{er}, :

1° le propriétaire en informe les occupants des unités privatives via une note écrite précisant les motifs y liés admis conformément aux articles 3 et 4 ;

2° en cas de copropriété :

- a) le syndic en informe les copropriétaires via une note écrite précisant les motifs y liés admis conformément aux articles 3 et 4 ; et
- b) les copropriétaires transmettent la note visée à la lettre a) aux occupants des unités privatives respectives.

(2) Si l'installation d'appareils de comptage visés à l'article 2, paragraphe 2, ou, le cas échéant, à l'article 4, paragraphe 1^{er}, s'impose :

1° le propriétaire transmet le plan de comptage visé à l'article 2, paragraphe 4, aux occupants des unités privatives ;

2° en cas de copropriété :



- a) le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la question du choix des appareils ainsi que des travaux permettant d'installer de tels appareils en fournissant des devis élaborés à cet effet ainsi que le plan de comptage à jour visé à l'article 2, paragraphe 4 ;
- b) les copropriétaires transmettent le plan de comptage visé à la lettre a) aux occupants des unités privatives respectives.

Chaque mise à jour du plan de comptage est transmise :

1° par le propriétaire aux occupants des unités privatives :

2° en cas de copropriété, par le syndic aux copropriétaires qui le transmettent aux occupants des unités privatives respectives.

(3) Le ministre peut contrôler à tout instant la mise en conformité des immeubles collectifs avec les obligations visées à l'article 2.

Dans le cadre de ce contrôle, le ministre se réserve le droit de demander la production de toute pièce qu'il juge nécessaire pour pouvoir constater la réalité des installations déclarées à l'occasion de ce contrôle et la pertinence des motifs en justification de la non-installation allégués dans la note visée au paragraphe 1^{er} ou le plan de comptage visé à l'article 2, paragraphe 4.

Art. 89. Conséquences du défaut d'installation

(1) En cas de défaut d'installation des appareils visés à l'article 3, paragraphe 2, alinéas 1^{er} et 3, et de défaut de communication des motifs y afférents telle que prévue à l'article 8, paragraphe 2, alinéa 1^{er} ; En cas de défaut d'installation des appareils visés à l'article 2, paragraphes 2 et 3, et de défaut de communication des motifs y afférents par le biais de la note visée à l'article 7, paragraphe 1^{er}, ou du plan de comptage auquel réfère l'article 7, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, les frais exposés pour la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire résultant d'un décompte d'un immeuble collectif et mis en compte à l'égard du locataire d'une partie privative par son bailleur conformément à l'article 5, paragraphe 3, alinéa 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ne sont pas considérés présumés justifiés et échus.

Le présent paragraphe s'applique exclusivement au défaut d'installation d'appareil. Le fait qu'un appareil installé ne soit pas lisible à distance ne tombe pas dans le champ d'application du présent paragraphe.

(2) Lorsque le ministre constate qu'un gestionnaire de réseau ne s'est pas conformé à ses obligations en vertu de l'article 3, paragraphe 1^{er}, son obligation d'installation de compteurs tel que prévue à l'article 2, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, il prononce à l'encontre du gestionnaire de réseau concerné une amende pouvant aller de mille euros à dix milles d'euros.

Lorsque le ministre constate qu'un propriétaire ou, le cas échéant, un syndic, ne s'est pas conformé à ses obligations en vertu de l'article 3, paragraphe 2, alinéas 1^{er} et 3, il prononce à l'encontre de ce dernier une amende pouvant aller de mille euros à dix milles d'euros.

(3) Lorsque le ministre constate qu'un propriétaire ou, le cas échéant, un syndicat des copropriétaires, ne s'est pas conformé à son obligation d'installer des appareils de mesure telle que prévue à l'article 2, paragraphe 2, et, le cas échéant, à l'article 4, paragraphe 1^{er}, et n'a pas communiqué les motifs afférents à ce défaut d'installation par le biais de la note visée à l'article 7, paragraphe 1^{er}, ou du plan de comptage auquel réfère l'article 7, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, endéans les 3 mois après que le ministre lui en a



demandé la production en vertu de l'article 7, paragraphe 3, alinéa 2, il prononce à l'encontre du défaillant une amende pouvant aller de mille à dix mille euros.

Lorsque le syndicat des copropriétaires a respecté son obligation de prendre une décision par rapport au choix des appareils ainsi que des travaux d'installation inscrits à l'ordre de jour de l'assemblée générale des copropriétaires par le syndic conformément à l'article 7, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, point 2°, lettre a), et que le défaut d'installation est dû au agissements ou abstentions du syndic, celui-ci est passible de l'amende visée à l'alinéa 1^{er} et le syndicat des copropriétaires en est exonéré.

Lorsque le ministre constate qu'un propriétaire ou, le cas échéant, un syndicat des copropriétaires a fait de fausses déclarations d'installation à l'occasion du contrôle visé à l'article 7, paragraphe 3, consistant à frauduleusement déclarer l'installation d'appareils de mesure obligatoires en vertu de la présente loi qui n'ont pas été réalisées, il prononce à l'encontre de ce dernier une amende pouvant aller de cinq mille euros à 25 mille euros.

Lorsque le ministre constate que des motifs fournis en justification de la non-installation des appareils de mesure obligatoires en vertu de la présente loi suite à une demande en vertu de l'article 7, paragraphe 3, alinéa 2, ne sont pas pertinents il en informe le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires concerné et le met en demeure de se conformer à ses obligations d'installation des appareils de mesure concernés endéans un délai qui ne peut être inférieur à six mois à partir de la notification de la mise en demeure. Si ces derniers ne se conforment pas endéans le délai imparti, le ministre prononce à leur encontre une amende pouvant aller de mille euros à dix mille euros. Les dispositions de l'alinéa 2 s'appliquent.

(4) Contre les décisions visées aux alinéas 1^{er} et 2 un recours en ~~annulation~~ réformation est ouvert devant le tribunal administratif.

La perception des amendes prononcées par le ministre en vertu du présent article est confiée à l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

Art. ~~910~~. Répartition des coûts

(1) Dans les immeubles collectifs équipés de compteurs individuels ou, le cas échéant, de répartiteurs des frais de chauffage, indépendamment du fait qu'ils soient lisibles à distance ou non, :

1° 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 pour le fonctionnement des appareils ;

2° les frais de refroidissement 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 refroidissement tels que les frais relatifs à la conduite et à l'entretien des installations de refroidissement et les autres frais relatifs à l'utilisation d'énergie pour le fonctionnement des appareils.

Les frais de combustible ou d'énergie visés à l'alinéa 1^{er} sont répartis entre les unités privatives desservies en distinguant les frais communs des frais individuels. Les frais de consommation de combustibles solides ou liquides font annuellement objet d'une estimation qualifiée lorsque les dates de fourniture ne coïncident pas avec les dates de début et de fin de la période de décompte.

Les frais communs sont obtenus en multipliant le total des frais de combustible ou d'énergie par un coefficient égal à 0,30. Dans le cas des immeubles collectifs munis de compteurs individuels installés avant



l'entrée en vigueur de la présente loi, le coefficient choisi entre 0 et 0,50 au moment de l'installation des compteurs individuels est conservé. Toutefois, le propriétaire ou en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires, peut remplacer le coefficient initial par le coefficient de 0,30. Les frais communs sont répartis conformément aux dispositions de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, dans les conditions fixées. Dans les cas d'un immeuble en copropriété dont le règlement de copropriété ne précise pas les modalités de répartition selon les exigences de la loi précitée du 16 mai 1975 ou dans les cas où l'immeuble n'est pas tenu en copropriété, les frais communs sont répartis conformément aux modalités de répartition précisées par règlement grand-ducal.

Le total des frais individuels s'obtient par la différence entre le total des frais de combustible ou d'énergie et les frais communs ~~qui~~ est réparti entre les unités privatives munies d'un compteur individuel ou, le cas échéant, ~~d'un répartiteur~~ de répartiteurs des frais de chauffage, en fonction des données de consommation fournies par l'appareil de mesure respectif, les situations ou configurations thermiquement défavorables des locaux pouvant être prises en compte.

Les autres frais de chauffage ou de refroidissement énumérés à l'alinéa 1^{er} sont répartis conformément aux dispositions de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, dans les conditions fixées. Dans les cas d'un immeuble en copropriété dont le règlement de copropriété ne précise pas les modalités de répartition selon les exigences de la loi précitée du 16 mai 1975 ou dans les cas où l'immeuble n'est pas tenu en copropriété, les frais en cause sont répartis conformément aux modalités de répartition précisées par règlement grand-ducal.

(2) Dans les immeubles collectifs équipés de compteurs individuels pour l'eau chaude sanitaire, indépendamment du fait qu'ils soient lisibles à distance ou non, les frais d'eau chaude sanitaire afférents à l'installation commune sont divisés, d'une part, en frais de combustible ou d'énergie et, d'autre part, en frais, fixes ou non, et charges afférentes à la fourniture d'eau chaude sanitaire autres que les frais de combustible ou d'énergie.

Les frais de combustible ou d'énergie afférents à la fourniture d'eau chaude sanitaire sont répartis entre les unités privatives ~~munies d'un compteur individuel mesurant la consommation d'eau chaude sanitaire en fonction des données de consommation~~ desservies en distinguant les frais communs des frais individuels. Les frais de consommation de combustibles solides ou liquides doivent être évalués annuellement lorsque les dates de fourniture ne coïncident pas avec les dates de début et de fin de la période de décompte.

Les frais communs sont obtenus en multipliant le total des frais de combustible ou d'énergie par un coefficient égal à 0,30. Dans le cas des immeubles collectifs munis de compteurs individuels installés avant l'entrée en vigueur de la présente loi, le coefficient choisi entre 0 et 0,50 au moment de l'installation des compteurs individuels est conservé. Toutefois, le propriétaire ou en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires, peut remplacer le coefficient initial par le coefficient de 0,30. Les frais communs sont répartis conformément aux dispositions de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, dans les conditions fixées. Dans les cas d'un immeuble en copropriété dont le règlement de copropriété ne précise pas les modalités de répartition selon les exigences de la loi précitée du 16 mai 1975 ou dans les cas où l'immeuble n'est pas tenu en copropriété, les frais communs sont répartis conformément aux modalités de répartition précisées par règlement grand-ducal.

Le total des frais individuels s'obtient par la différence entre le total des frais de combustible ou d'énergie et les frais communs qui est réparti entre les unités privatives munies d'un compteur individuel en fonction des données de consommation fournies par le compteur individuel respectif.



Lorsque les conditions de fourniture de l'eau chaude ne permettent pas de connaître la part des frais de combustible ou d'énergie entrant dans le prix de cette fourniture, cette part fait l'objet, pour l'application du présent paragraphe, d'une estimation forfaitaire égale aux deux tiers au moins du prix total de l'eau chaude sanitaire fournie par l'installation centrale de production de l'immeuble.

Les frais, fixes ou non, et charges afférentes à la fourniture d'eau chaude sanitaire autres que les frais de combustible ou d'énergie sont répartis conformément aux dispositions de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, dans les conditions fixées. Dans les cas d'un immeuble en copropriété dont le règlement de copropriété ne précise pas les modalités de répartition selon les exigences de la loi précitée du 16 mai 1975 ou dans les cas où l'immeuble n'est pas tenu en copropriété, les frais en cause sont répartis conformément aux modalités de répartition précisées par règlement grand-ducal.

(3) Si la consommation individuelle en chaleur, froid ou eau chaude sanitaire d'une unité privative ne peut pas être correctement relevée pour une période de facturation déterminée en raison d'une panne d'équipement ou pour d'autres raisons impératives, elle est déterminée sur la base de la consommation des unités privatives concernées pendant des périodes comparables ou sur base de la consommation d'autres unités privatives au cours de la période de facturation respective ou sur base de la consommation moyenne de l'immeuble bâti. La consommation individuelle ainsi déterminée est prise en compte lors de la répartition des coûts au lieu des données de consommation fournies par les dispositifs de mesure visées aux paragraphes 1^{er}, alinéa 4, et 2.

Lorsqu'un compteur individuel ou un répartiteur des frais de chauffage est installé pendant une période entre deux décomptes, il est procédé à un décompte intermédiaire pour la période entre le dernier décompte et l'installation du compteur individuel ou du répartiteur des frais de chauffage. La consommation de l'unité privative concernée pour la période de facturation en cause est déterminée conformément aux modalités prévues à l'alinéa 1^{er}.

(4) Dans les cas où une même installation centrale produit de la chaleur et de l'eau chaude sanitaire :

1° les frais de combustible ou d'énergie visés au paragraphe 1^{er}, alinéa 3, point 1°, et ceux visés au paragraphe 2, alinéa 2, sont déterminés :

- a) conformément aux données des compteurs divisionnaires visés à l'article 2, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, point 3°, lettre a), ou ;
- b) le cas échéant, en répartissant les frais de combustible ou d'énergie afférents à l'installation de production déterminés en fonction des données de consommation fournies par le compteur divisionnaire visé à l'article 2, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, point 3°, lettre c), proportionnellement aux données de production des compteurs divisionnaires visés à la lettre b) de cette même disposition ;

2° la détermination des frais dits autres frais de chauffage visés au paragraphe 1^{er}, alinéa 5, et des frais dits autres frais afférents à la fourniture d'eau chaude sanitaire autres que les frais de combustible ou d'énergie visés au paragraphe 2, alinéa 3, est réalisée conformément aux dispositions du règlement de copropriété. A défaut de telle dispositions, ces frais sont déterminés par proportion à la consommation de chaleur ou d'eau chaude sanitaire produite par l'installation concernée.



Art. ~~41~~10. Informations relatives à la consommation et la facturation

(1) La facture du fournisseur de chaleur ou de froid comporte une part variable en fonction de la consommation réelle du client final. Cette facturation est établie sans frais pour le client final au moins une fois par an. Un règlement grand-ducal précise les informations minimales qui doivent figurer dans la facture ou un autre document fourni en même temps que la facture.

Une note d'évaluation contenant des informations relatives à la facturation et à la consommation établies sur base de la consommation réelle est communiquée, sans frais pour le client final, au moins une fois par mois au client final.

(2) Dans les bâtiments équipés ~~d'appareils visés à l'article 3, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, de compteurs individuels~~ qui sont lisibles à distance, le propriétaire ~~ou, en cas de copropriété, le syndic,~~ communique, sans frais pour les destinataires, une note d'évaluation mensuelle contenant des informations relatives à la facturation ou à la consommation établies sur base de la consommation réelle ou des relevés des répartiteurs des frais de chauffage au moins une fois par mois aux occupants des unités privatives. Un règlement grand-ducal précise les informations minimales de la note d'évaluation.

En cas de copropriété, le syndic transmet aux copropriétaires la note d'information visée à l'alinéa 1^{er}. Les copropriétaires transmettent cette note aux occupants des unités privatives respectives dans les plus brefs délais. Dans les bâtiments qui sont équipés de compteurs individuels qui ne sont pas lisibles à distance, le résultat de la relève mensuelle des compteurs individuels ou des ~~répartiteurs de frais est communiqué aux occupants endéans un mois~~ répartiteurs des frais de chauffage est communiqué aux occupants endéans 2 mois après la lecture. Une telle communication n'est pas exigée si le résultat de la relève reste enregistré sur une période prolongée dans les locaux de l'occupant et peut être visualisé par ce dernier.

Dans les immeubles collectifs dans lesquels la chaleur et l'eau chaude sanitaire sont conjointement produites dans des installations de productions décentralisées constituées de sous-stations individuelles liées à des unités privatives séparées munies d'un compteur individuel au niveau des sous-stations mesurant le combustible ou l'énergie consommée par l'installation, la note d'évaluation visée par le présent paragraphe précise, le cas échéant, que l'énergie consommée couvre la chaleur et l'eau chaude sanitaire ainsi que, le cas échéant, le froid.

(3) Le propriétaire transmet, sans frais pour l'occupant, au moins une fois par ~~un~~ an une note d'information sur la consommation en chaleur, froid et eau chaude sanitaire de l'unité privative concernée aux occupants de celle-ci. Un règlement grand-ducal précise les informations minimales qui doivent figurer dans cette note.

En cas de copropriété, le syndic transmet aux copropriétaires, avec la convocation à l'assemblée générale des copropriétaires appelée à connaître les comptes, une note d'information sur la consommation en chaleur, froid et eau chaude sanitaire de l'unité privative concernée. Un règlement grand-ducal précise les informations minimales qui doivent figurer dans cette note.

Les copropriétaires transmettent cette note aux ~~locataires~~ occupants des unités privatives respectives dans le mois après réception de la note conformément à l'alinéa 2.

Dans le cas visé au paragraphe 2, alinéa 4, la mention obligatoire y prévue figure aussi dans la note d'information visée par le présent paragraphe.

(4) La facture et les informations relatives à la facturation visées au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, et les informations de la note d'évaluation visées aux paragraphes 1^{er}, alinéa 2, et 2, alinéas 1^{er} et 2, sont



transmises par voie numérique ou sont accessibles par le biais d'un espace personnel sécurisé sur internet si les destinataires visés aux paragraphes précités ont opté pour ces moyens de communication.

Quand les informations sont accessibles sur internet, elles sont mises à jour aussi souvent que le permettent les dispositifs et systèmes de mesure utilisés. Les parties peuvent convenir de déroger à cette obligation pour la chaleur et le froid en dehors des saisons de chauffage ou de refroidissement.

À la demande du client final ou de l'occupant, les informations visées ci-avant sont mises à la disposition d'un fournisseur de services énergétiques désigné par ce premier.

La répartition des frais liés à l'établissement et la communication des notes d'évaluation et d'informations visées par les paragraphes 2 et 3 est effectuée sur une base non lucrative. Seuls les coûts résultant de l'attribution de cette tâche à un tiers, tel qu'un fournisseur de services ou le fournisseur d'énergie local, et couvrant le relevé, l'imputation et la comptabilisation des consommations individuelles réelles dans les immeubles collectifs, peuvent être facturés aux occupants dans la mesure où ces coûts sont raisonnables.

Art. 12. Intitulé de citation

La référence à la présente loi peut se faire sous forme abrégée en recourant à l'intitulé suivant : « loi du xx.xx.20xx concernant le comptage divisionnaire et la répartition des coûts de chaleur, froid et eau chaude sanitaire ».

Art. ~~13~~11. Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le jour de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg. ~~Les dispositions des articles 8, paragraphes 2 et 9, paragraphe 1^{er}, produisent leurs effets à l'exception des articles 4, paragraphe 2, et 8, paragraphes 1^{er} et 3, qui entrent en vigueur 6 six mois après la publication de la présente loi au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.~~