

À quelle température doit être chauffé un logement ?

En général, un chauffage est considéré comme insuffisant lorsqu'il ne permet pas d'atteindre 18 °C au centre de chaque pièce. En cas de sous-chauffe (ou de sur-chauffe), le juge peut notamment prononcer des sanctions (au cas par cas) pour la réparation du préjudice subi par l'occupant du logement. Les démarches à faire varient selon que le logement est habité par un locataire, ou par un propriétaire dans une copropriété. Nous vous expliquons.

Location immobilière : obligations du propriétaire (bailleur)

Quelle est la température minimale autorisée dans un logement ?

La température minimale autorisée dépend de la date de dépôt du permis de construire du logement :

La température mesurée au centre de chaque pièce doit pouvoir être maintenue à 18°C minimum. Si ce n'est pas le cas, le locataire peut exiger du propriétaire qu'il intervienne.

Si la température est de 18°C, le locataire ne peut pas exiger une hausse de la température. S'il ajoute un chauffage d'appoint pour obtenir une hausse de la température, le financement du chauffage d'appoint est à sa charge.

Le locataire doit pouvoir se chauffer normalement, conformément aux normes minimales de décence d'un logement.

Si tel n'est pas le cas, le locataire peut exiger du propriétaire qu'il fasse les travaux nécessaires.

À noter

La loi n'a pas défini ce que signifie se chauffer normalement. Ce point relève de l'appréciation du juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Quelle est la température maximale autorisée dans un logement ?

Dans un logement chauffé, la moyenne des températures de l'ensemble des pièces est réglementairement limitée à 19°C.

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

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

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

Exemple

Dans un logement comprenant 2 pièces, la 1^{re} pièce a une température de 18 °C et fait 20 m³, la 2^e pièce a une température de 19 °C et fait 25 m³ :

La température de la 1^{re} pièce doit être multipliée par : 20 / (20 + 25), c'est-à-dire 20/45, ce qui équivaut à 0,4. La température pondérée est de 18 x 0,4 = 7,2 °C

La température de la 2^e pièce doit être multipliée par : 25 / (20 + 25), c'est-à-dire 25/45, ce qui équivaut à 0,6. La température pondérée est de 19 x 0,6 = 11,4 °C

La moyenne des températures du logement est de : 7,2 + 11,4 = 18,6 °C

À savoir

Si vous avez l'impression qu'il fait trop chaud ou trop froid, vous pouvez faire vous-même un contrôle de température ou le faire faire à vos frais.

Quel recours pour le locataire en cas de chauffage insuffisant ou trop élevé ?

Si un contrôle de température fait état d'une surchauffe ou sous-chauffe :

Le locataire doit envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception au propriétaire (ou l'agence immobilière qui gère la location du logement). Ce courrier doit l'informer de la situation, et le mettre en demeure de faire en sorte que le système de chauffage soit réglé correctement.

En l'absence de réponse du propriétaire, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend son logement.

Quelle est la température minimale autorisée dans un logement ?

La température minimale autorisée dépend de la date de dépôt du permis de construire du logement :

La température mesurée au centre de chaque pièce doit pouvoir être maintenue à 18°C minimum. Si ce n'est pas le cas, le copropriétaire peut exiger du syndic qu'il intervienne en cas de **chauffage collectif**.

Si la température est d'au moins 18°C, le copropriétaire ne peut pas exiger une hausse de la température. S'il ajoute un chauffage d'appoint pour obtenir une hausse de la température, le financement du chauffage d'appoint est à sa charge.

Il n'existe pas de température minimale autorisée.

Quelle est la température maximale autorisée dans un logement ?

Dans un logement chauffé, la moyenne des températures de l'ensemble des pièces est réglementairement limitée à 19°C.

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

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

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

Exemple

Dans un logement comprenant 2 pièces, la 1^{re} pièce a une température de 18 °C et fait 20 m³, la 2^e pièce a une température de 19 °C et fait 25 m³ :

La température de la 1^{re} pièce doit être multipliée par : 20 / (20 + 25), c'est-à-dire 20/45, ce qui équivaut à 0,4. La température pondérée est de 18 x 0,4 = 7,2 °C

La température de la 2^e pièce doit être multipliée par : 25 / (20 + 25), c'est-à-dire 25/45, ce qui équivaut à 0,6. La température pondérée est de 19 x 0,6 = 11,4 °C

La moyenne des températures du logement est de : 7,2 + 11,4 = 18,6 °C

À savoir

Si vous avez l'impression qu'il fait trop chaud ou trop froid, vous pouvez faire vous-même un contrôle de température ou le faire faire à vos frais.

Quel recours pour un copropriétaire en cas de chauffage insuffisant ou trop élevé ?

Si un contrôle de température fait état d'une sous-chauffe ou d'une surchauffe, en cas de chauffage collectif :

Le copropriétaire doit envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception ausyndic de copropriété. Ce courrier doit l'informer de la situation, et le mettre en demeure de faire en sorte que le système de chauffage soit réglé correctement. Le copropriétaire peut informer le conseil syndical de sa démarche auprès du syndic.

En l'absence de réponse du syndic, le copropriétaire peut saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend son logement.

Questions – Réponses

- Entretien annuel des équipements de chauffage : quelles règles pour le locataire ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Logement à louer décent
- Saisir le juge des contentieux de la protection (crédits, bail d'habitation)
- Saisir le tribunal judiciaire

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Et aussi...

- Logement à louer décent
- Saisir le juge des contentieux de la protection (crédits, bail d'habitation)
- Saisir le tribunal judiciaire

Textes de référence

- Code de l'énergie : articles R241-25 à R241-29-1
Température maximale : articles R241-25 à R241-27
- Code de la construction et de l'habitation : articles R171-10 à R171-12
Température minimale (logement récent ou neuf) : articles R171-11 et R171-12
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 6
Température minimale (logement décent) : article 6 (notamment c)



Ville de
Palavas-les-Flots

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00