



Le droit de l'Union ne s'oppose pas à une réglementation nationale qui prévoit que chaque propriétaire d'un appartement dans un immeuble détenu en copropriété soit tenu de contribuer aux frais du chauffage alimentant les parties communes

Dans l'arrêt EVN Bulgaria Toplofikatsia (C-708/17 et C-725/17), rendu le 5 décembre 2019, la Cour s'est penchée sur la compatibilité avec le droit de l'Union d'une réglementation nationale en matière de fourniture d'énergie thermique et a jugé que les directives 2011/83, relative aux droits des consommateurs ¹, et 2005/29, relative aux pratiques commerciales déloyales ², ne s'opposent pas à une réglementation nationale imposant aux propriétaires d'un appartement dans un immeuble en copropriété raccordé à un réseau de chaleur urbain de contribuer aux frais de consommation d'énergie thermique des parties communes et de l'installation intérieure de l'immeuble, alors même qu'ils n'ont pas individuellement demandé la fourniture du chauffage et qu'ils ne l'utilisent pas dans leur appartement. S'agissant de cette même réglementation, la Cour a également dit pour droit que les directives 2006/32 ³ et 2012/27 ⁴, relatives à l'efficacité énergétique, ne s'opposent pas à ce que les factures relatives à cette consommation soient établies, pour chaque propriétaire d'un appartement dans un immeuble détenu en copropriété, proportionnellement au volume chauffé de son appartement.

Les litiges au principal s'inscrivent dans le contexte de deux actions en paiement de factures adressées aux propriétaires d'un bien dans des immeubles détenus en copropriété et relatives à la consommation d'énergie thermique de l'installation intérieure et des parties communes de ces immeubles, ces propriétaires refusant de régler ces factures. En effet, ces derniers estiment que, si leur immeuble est alimenté par un réseau de chaleur urbain en vertu d'un contrat de fourniture conclu entre la copropriété et le fournisseur d'énergie thermique, ils n'ont cependant pas consenti individuellement à recevoir le chauffage urbain et ne l'utilisent pas dans leur propre appartement.

La Cour s'est tout d'abord penchée sur l'interprétation de la notion de « consommateur », au sens de la directive 2011/83 ⁵, et a jugé que relèvent de cette notion, en leur qualité de clients d'un fournisseur d'énergie, les propriétaires et titulaires d'un droit réel portant sur l'usage d'un bien dans un immeuble en copropriété raccordé à un réseau de chaleur urbain, dans la mesure où ils sont

¹ Directive 2011/83/UE du Parlement européen et du Conseil, du 25 octobre 2011, relative aux droits des consommateurs, modifiant la directive 93/13/CEE du Conseil et la directive 1999/44/CE du Parlement européen et du Conseil et abrogeant la directive 85/577/CEE du Conseil et la directive 97/7/CE du Parlement européen et du Conseil (JO 2011, L 304, p. 64), article 27.

² Directive 2005/29/CE du Parlement européen et du Conseil, du 11 mai 2005, relative aux pratiques commerciales déloyales des entreprises vis-à-vis des consommateurs dans le marché intérieur et modifiant la directive 84/450/CEE du Conseil et les directives 97/7/CE, 98/27/CE et 2002/65/CE du Parlement européen et du Conseil et le règlement (CE) n° 2006/2004 du Parlement européen et du Conseil (« directive sur les pratiques commerciales déloyales ») (JO 2005, L 149, p. 22), article 5, paragraphes 1 et 5.

³ Directive 2006/32/CE du Parlement européen et du Conseil, du 5 avril 2006, relative à l'efficacité énergétique dans les utilisations finales et aux services énergétiques et abrogeant la directive 93/76/CEE du Conseil (JO 2006, L 114, p. 64), article 13, paragraphe 2.

⁴ Directive 2012/27/UE du Parlement européen et du Conseil, du 25 octobre 2012, relative à l'efficacité énergétique, modifiant les directives 2009/125/CE et 2010/30/UE et abrogeant les directives 2004/8/CE et 2006/32/CE (JO 2012, L 315, p. 1), article 10, paragraphe 1.

⁵ Article 2, paragraphe 1, de la directive 2011/83.

des personnes physiques non engagées dans des activités commerciales ou professionnelles. Elle en a ainsi déduit que les contrats de fourniture de chauffage urbain en cause au principal relèvent de la catégorie des contrats passés entre professionnels et consommateurs, au sens de l'article 3, paragraphe 1, de la directive 2011/83.

Ensuite, la Cour a précisé la notion de « fourniture non demandée » d'un bien, au sens de l'article 27 de la directive 2011/83, en indiquant que l'alimentation en énergie thermique de l'installation intérieure et, par voie de conséquence, des parties communes d'un immeuble en copropriété, effectuée à la suite d'une décision adoptée par la copropriété de cet immeuble de raccorder celui-ci au chauffage urbain, conformément au droit national, ne constitue pas une fourniture non demandée de chauffage urbain.

Enfin, la Cour s'est prononcée sur la méthode de facturation de la consommation d'énergie thermique dans les immeubles détenus en copropriété. Ainsi, elle a relevé que, conformément à la directive 2006/32⁶, les États membres veillent à ce que les clients finals dans les domaines, notamment, de l'électricité et du chauffage urbain reçoivent des compteurs individuels qui mesurent avec précision leur consommation effective, lorsque cela est techniquement possible. Or, selon la Cour, il paraît difficilement concevable de pouvoir individualiser entièrement les factures relatives au chauffage dans des immeubles détenus en copropriété, notamment pour ce qui est de l'installation intérieure et des parties communes, étant donné que les appartements d'un tel immeuble ne sont pas indépendants les uns des autres sur le plan thermique, puisque la chaleur circule entre les unités chauffées et celles qui le sont moins ou ne le sont pas. Dans ces conditions, la Cour en a conclu que, compte tenu de la large marge de manœuvre dont disposent les États membres dans la méthode de calcul de la consommation d'énergie thermique dans les immeubles en copropriété, les directives 2006/32 et 2012/27 ne s'opposent pas à ce que le calcul de la chaleur émise par l'installation intérieure d'un tel immeuble se fasse de manière proportionnelle au volume chauffé de chaque appartement.

RAPPEL : Le renvoi préjudiciel permet aux juridictions des États membres, dans le cadre d'un litige dont elles sont saisies, d'interroger la Cour sur l'interprétation du droit de l'Union ou sur la validité d'un acte de l'Union. La Cour ne tranche pas le litige national. Il appartient à la juridiction nationale de résoudre l'affaire conformément à la décision de la Cour. Cette décision lie, de la même manière, les autres juridictions nationales qui seraient saisies d'un problème similaire.

Document non officiel à l'usage des médias, qui n'engage pas la Cour de justice.

Le [texte intégral](#) de l'arrêt est publié sur le site CURIA le jour du prononcé.

Contact presse : Antoine Briand ☎ (+352) 4303 3205.

⁶ Article 13, paragraphe 2, de la directive 2006/32.