

ASSEMBLÉE NATIONALE

12 janvier 2024

ACCÉLÉRATION ET À LA SIMPLIFICATION DE LA RÉNOVATION DE L'HABITAT
DÉGRADÉ ET DES GRANDES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT - (N° 1984)

Adopté

AMENDEMENT

N ° CE224

présenté par

M. Peu, Mme Bourouaha, M. Bénard, M. Castor, M. Chailloux, M. Chassaigne, M. Dharréville,
Mme Faucillon, M. Jumel, Mme K/Bidi, M. Le Gayic, Mme Lebon, M. Lecoq, M. Maillot,
M. Monnet, M. Nadeau, Mme Reid Arbelot, M. Rimane, M. Roussel, M. Sansu, M. Tellier et
M. William

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 9, insérer l'article suivant:**

Après l'article 25-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ajouté un article 25-2-1 ainsi rédigé :

« *Art. 25-2-1.* – Chaque copropriétaire peut faire réaliser, à ses frais, des travaux d'isolation thermique de la toiture qui affectent les parties communes de l'immeuble. À cette fin, le copropriétaire notifie au syndic une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, accompagnée d'un descriptif détaillé des travaux envisagés.

« Jusqu'à la réception des travaux, le copropriétaire exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage.

« L'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires, s'opposer à la réalisation de ces travaux par décision motivée par l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Avec un réchauffement de +2° C depuis 1880, qui pourrait atteindre les +4°C d'ici la fin du siècle, les effets des dérèglements climatiques apparaissent de plus en plus visibles et tangibles, avec des vagues de chaleur, telles que celles vécues à l'été 2022, impactant fortement les personnes les plus fragiles (personnes âgées, jeunes enfants, malades chroniques, femmes enceintes...) ou en situation de précarité.

Dans ce contexte, l'habitabilité estivale des bâtiments constitue un enjeu majeur pour protéger nos concitoyens les plus exposés. En témoigne la corrélation entre décès et travaux d'isolation observée

lors de la canicule de l'été 2003 : le risque de décès par rapport à des logements dans des immeubles anciens n'ayant pas fait l'objet de travaux d'isolation était 3 fois moins important dans un immeuble ancien avec travaux d'isolation, 5 fois moins important dans un immeuble récent ou un immeuble ancien bien isolé, 4 fois plus important si la chambre est située sous les toits.

Or, certains projets, en copropriété, visant à améliorer les conditions de vie des habitants du dernier étage, se voient bloqués, compte tenu de l'opposition de la copropriété à la réalisation de travaux d'isolation des toitures portant sur les parties communes de l'immeuble.

Les immeubles pâtiennent alors de ces situations de blocage et subissent un vieillissement prématuré en l'absence de mise en œuvre des travaux utiles.

Aussi, à l'instar des travaux d'accessibilité des logements, il est proposé qu'un propriétaire puisse, à ses frais, réaliser des travaux affectant les parties communes de l'immeuble. En conséquence, il est proposé d'introduire un article 25-2-1, dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, permettant de définir les modalités de mise en œuvre de ces travaux (procédure identique à celle prévue pour les travaux d'accessibilité, définie à l'article 25-2 de la même loi).