ASSEMBLÉE NATIONALE

7 juin 2024

CONDITIONS DE RÉALISATION DES TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES
LOGEMENTS - (N° 2596)

AMENDEMENT

N° CE14

présenté par

M. Delautrette, M. Echaniz, Mme Battistel, M. Hajjar, M. Potier et les membres du groupe
Socialistes et apparentés

ARTICLE PREMIER

Compléter l'alinéa 7 par la phrase suivante :

« Lorsque le logement concerné n'est pas compris entre les classes A et E de performance énergétique au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation, le juge prononce la réduction de loyer, d'un montant qui ne peut être inférieur aux charges énergétiques supportées par le locataire, sauf décision contraire spécialement motivée. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement des députés Socialistes et apparentés vise, afin d'inciter les copropriétaires bailleurs récalcitrants et de préserver les intérêts des locataires, à rendre automatique le prononcé par le juge de la réduction de loyer, sauf décision contraire spécialement motivée. Cette minoration ne pourra être inférieure au montant des charges énergétiques supportées par le locataire. Afin de conserver une proportionnalité à la mesure, les logements de la classe E seront exclus de cette automaticité.

Si nous ne présumons pas de la bonne ou mauvaise foi du propriétaire bailleur qui n'aura pas obtenu l'accord de la copropriété pour réaliser les travaux de mise en conformité aux règles de décence sur le plan énergétique, il n'en demeure pas moins que l'essentiel des conséquences est supporté par le locataire. Celui-ci ne pourra bénéficier d'un meilleur cadre de vie lié à un logement plus sain sur le plan thermique et ne pourra bénéficier d'une diminution de ces factures énergétiques. Le copropriétaire pour sa part peut ne supporter aucune conséquence, sauf à ce que le juge décide de lui-même d'appliquer certaines des mesures prévues par l'article 20-1.

Afin de rééquilibrer la situation entre le propriétaire et le locataire, dès lors que le propriétaire est libéré de son obligation de travaux, pour les logements les moins performants des classes F et G, il est légitime que le loyer soit minoré, a minima, du montant des charges énergétiques que le locataire supporte.