



N° 876

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

SEIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 21 février 2023.

PROPOSITION DE LOI

visant à faciliter le passage au chauffage individuel en copropriété,

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

Mme Christelle D'INTORNI,

députée.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La crise énergétique que subissent les Français depuis plusieurs mois a mis en lumière un problème particulier : celui des copropriétés.

Faisant face comme tous nos compatriotes aux augmentations extrêmement fortes des prix de l'électricité et du gaz, les copropriétaires vivant dans des immeubles dont le chauffage est collectif ont pourtant eu la mauvaise surprise de ne pas être protégés aussi bien que les personnes dotées d'un chauffage individuel. Entre des incertitudes sur l'application du bouclier tarifaire pour le chauffage au gaz en 2023, et un oubli pur et simple pour le chauffage à l'électricité, les copropriétés ont été largement pénalisées au moment de renégocier leurs contrats d'énergie, d'autant que le dispositif élaboré entre-temps par le Gouvernement fait toujours reposer sur elles l'avance de trésorerie.

L'un des principaux intérêts d'installer un système de chauffage collectif, notamment au gaz, résidait dans la capacité à faire réaliser des économies importantes qui ne pouvaient pas être réalisées à un niveau individuel. Or force est de constater que la situation actuelle a fortement atténué un tel avantage.

De plus, le chauffage collectif peut apparaître dans certains cas comme inadapté aux enjeux écologiques de notre siècle. En effet, celui-ci implique le chauffage de l'ensemble des logements d'un immeuble, y compris inoccupés, ou, à tout le moins, empêche les occupants d'un logement de choisir de ne chauffer que certaines pièces. Ce sont l'ensemble des copropriétaires qui sont pénalisés par ce système. Les économies d'énergie sont en tout état de cause plus complexes à réaliser que pour des chauffages individuels.

Par conséquent certaines copropriétés souhaiteraient aujourd'hui majoritairement modifier leur système de chauffage et passer d'un mode collectif à un mode individuel. Or, elles se trouvent entravées dans cette démarche par la majorité qualifiée qui est exigée par la loi pour cela. En effet, l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit notamment que : « L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété ». Ainsi, seul une unanimité des copropriétaires permettrait de

modifier le système de chauffage de la copropriété, ce qui rend extrêmement difficile le changement malgré une majorité importante de copropriétaires qui y serait en faveur.

Pour corriger cela et faciliter ces changements, l'**article unique** de cette proposition de loi prévoit une modification de cette loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 en permettant l'adoption à la majorité simple des assemblées générales de copropriétaires une modification du système de chauffage, permettant de passer d'un mode collectif à un mode individuel.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

- ① La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :
- ② 1° L'article 25 est complété par un *p* ainsi rédigé :
- ③ « *p*) La transformation du système de chauffage de la copropriété, y compris le passage d'un mode collectif à un mode individuel.
- ④ 2° Le sixième alinéa de l'article 26 est complété par les mots : « , à l'exception d'une décision de l'assemblée générale prise sur le fondement de l'article 25 de la présente loi tendant à transformer le système de chauffage de la copropriété, y compris le passage d'un mode collectif à un mode individuel. ».