ASSEMBLÉE NATIONALE

23 novembre 2024

PRÉVENIR LES LITIGES RELATIFS AUX OBLIGATIONS DE DÉCENCE ÉNERGÉTIQUE
ET SÉCURISER LEUR APPLICATION EN COPROPRIÉTÉ - (N° 546)

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° CE37

présenté par
M. Cosson

ARTICLE PREMIER

I. – À l’alinéa 5, après la troisième occurrence du mot :

« par »,

insérer le mot :

« une ».

II. – Au même alinéa, après le mot :

« administrative »,

insérer les mots :

« ou une décision du syndicat des copropriétaires ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

L’alinéa 5 définit précisément l’obligation de décence énergétique qui incombe au propriétaire bailleur.

En effet, le propriétaire d’un logement indécents doit réaliser "tous les travaux d’amélioration énergétique possibles" pour atteindre le seuil de décence, c’est-à-dire qu’il doit faire tout ce qui est en son pouvoir pour atteindre le seuil en question. Toutefois, il arrive que certains travaux soient impossibles, pour des raisons techniques ou juridiques indépendantes de sa volonté.

En ce qui concerne les raisons juridiques qui peuvent empêcher la réalisation de certains travaux, la PPL mentionne le refus administratif (typiquement un refus des ABF), mais néglige de mentionner le refus du syndicat des copropriétaires, c’est-à-dire, en ce qui concerne les logements situés en copropriété, le refus de l’assemblée générale d’effectuer certains travaux qui ne peuvent être réalisés

sans son accord. Tel est le cas de l'isolation par l'extérieur ou de la création d'une ouverture dans la façade pour permettre le passage d'une gaine de ventilation.

L'amendement ajoute cette hypothèse, située sur le même plan que l'hypothèse d'un refus administratif.

Cet amendement est parfaitement conforme à l'exposé des motifs de la PPL, qui dit : "Ces difficultés concernent tout particulièrement les logements situés en copropriété, où le respect des niveaux de performance énergétique peut se retrouver subordonné à la réalisation de travaux dans les parties communes" et où un copropriétaire peut se voir "dans l'impossibilité de mettre aux normes son logement en raison d'un refus de l'assemblée générale des copropriétaires".

Il ne remet pas en cause le cœur de l'alinéa 5, c'est-à-dire l'obligation pour le bailleur d'effectuer tous les travaux énergétiques possibles dans les parties privatives. Ainsi, le propriétaire ne pourra se prévaloir d'un refus de la copropriété que s'il a réalisé l'ensemble des travaux qui pouvaient l'être dans son logement sans cet accord.