

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 ° CE39

présenté par
M. Cosson

ARTICLE PREMIER

À l'alinéa 5, après les mots :

« pour des raisons techniques »,

insérer les mots :

« attestées par un homme de l'art, ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à encadrer les aménagements prévus à l'alinéa 5 (contraintes techniques et juridiques) pour éviter qu'ils puissent être invoqués de manière abusive et de mauvaise foi par le bailleur.

Ainsi :

- Les « raisons techniques », formule nécessairement large - le législateur ne peut pas tout prévoir ni disposer pour chaque cas particulier -, devront être attestées par un homme de l'art (architecte, BET...). Ce n'est donc pas le propriétaire qui décidera lui-même si des contraintes techniques le dispensent de réaliser certains travaux, mais un professionnel qualifié.

- Le propriétaire devra être en capacité, à tout moment, de « démontrer » qu'il a bien réalisé tous les travaux possibles. Cela signifie que sans attendre la saisine du juge, le locataire pourra demander au bailleur de justifier des contraintes techniques ou juridiques invoquées par le bailleur. Le bailleur fournira au locataire l'attestation du professionnel (contraintes techniques), la décision de refus de l'AG ou de refus d'urbanisme (contraintes juridiques).