

ASSEMBLÉE NATIONALE

26 novembre 2024

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

Adopté

AMENDEMENT

N ° CE51

présenté par
M. Marchive, rapporteur et M. Echaniz

ARTICLE PREMIER

Rédiger ainsi l'alinéa 9 :

« Quand le juge prononce, en application du troisième alinéa du présent article, une réduction de loyer jusqu'à l'exécution de travaux nécessaires à la mise en conformité énergétique du logement, la réduction de loyer tient compte de la diligence du bailleur et n'excède pas le préjudice subi par le locataire du fait de la moindre performance de son logement. Cette réduction de loyer prend effet à compter de la date où les travaux ordonnés par le juge ont été demandés au propriétaire par le locataire. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement précise le régime spécifique à la réduction de loyer pour cause d'indécence énergétique, créé par la proposition de loi.

Dans un objectif d'équilibre entre les droits du locataire et les droits du bailleur diligent, il précise que la réduction de loyer pour motif d'indécence énergétique tiendra compte des efforts du bailleur et du préjudice subi par le locataire. La réduction de loyer sera donc plafonnée au coût de chauffage théorique supporté par le locataire. Il n'y a pas lieu, en effet, de réduire le loyer au-delà du préjudice lié au statut de passoire thermique du logement.

En contrepartie, la réduction de loyer prendra effet au jour où le locataire a demandé des travaux au propriétaire, et non au jour où le juge ordonne les travaux. Cela évite la situation injuste où le locataire, qui doit déjà avancer les frais de justice, n'a aucune compensation pour le loyer excessif payé pendant plusieurs années de procédure. Cela incitera aussi le propriétaire à ne pas faire traîner jusqu'à la réalisation des travaux, puisqu'à la fin il devra rembourser le trop perçu de loyer depuis le jour où le locataire a demandé ces travaux à bon droit.