

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 ° CE53

présenté par
M. Marchive, rapporteur et M. Echaniz

ARTICLE 2

Supprimer cet article.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Il est nécessaire de renforcer la portée et l'intérêt de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT), prévue à l'article 14-2 de la loi sur les copropriétés de 1965. Cet outil est, en effet, insuffisamment utilisé, et il ne permet pas toujours de réaliser des rénovations ambitieuses dans des délais conformes aux objectifs nationaux de rénovation énergétique du bâti.

Toutefois, il apparaît juridiquement difficile d'obliger les copropriétés à garantir, par l'intermédiaire du PPPT, l'atteinte d'un niveau de décence énergétique dans chaque appartement, car la copropriété ne peut pas répondre à la place des bailleurs d'obligations qui ne sont relatives qu'à des parties privatives, d'autant que le syndicat des copropriétaires est un tiers à la relation contractuelle qui lie le bailleur au locataire. La législation sur la copropriété (loi de 1965) et la législation sur les rapports locatifs (loi de 1989) sont deux ordres juridiques cloisonnés qui ne peuvent pas communiquer en l'état du droit.

Étant donné l'ampleur de la réforme qu'impliquerait une coordination juridique de ces deux législations, il apparaît que cette PPL, compte-tenu de son objet, ne permettra pas de parvenir à cet objectif.