

ASSEMBLÉE NATIONALE

29 novembre 2024

PRÉVENIR LES LITIGES RELATIFS AUX OBLIGATIONS DE DÉCENCE ÉNERGÉTIQUE
ET À SÉCURISER LEUR APPLICATION EN COPROPRIÉTÉ - (N° 629)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 24

présenté par

M. Jolivet, M. Albertini, M. Alfandari, Mme Bellamy, M. Benoit, M. Berrios, M. Bouyx, M. Brard, Mme Colin-Oesterlé, Mme Firmin Le Bodo, M. Gernigon, Mme Gérard, M. Henriet, M. Kervran, M. Lam, Mme Le Hénanff, M. Lemaire, Mme Lise Magnier, M. Moulliere, Mme Moutchou, M. Patrier-Leitus, Mme Piron, M. Plassard, M. Portarrieu, Mme Rauch, M. Roseren, Mme Saint-Paul, M. Thiébaud, M. Valletoux et Mme Violland

ARTICLE PREMIER

Après l'alinéa 6, insérer l'alinéa suivant :

« – le logement est situé dans un immeuble relevant du statut de la copropriété et le syndicat des copropriétaires a décidé d'alimenter par une cotisation obligatoire versée par chaque copropriétaire un fonds de travaux en vue de la réalisation d'un projet de rénovation de nature à permettre le respect du niveau de performance requis ; ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement vise à libérer les propriétaires bailleurs de l'interdiction de mise en location d'un logement considéré comme indécemment du point de vue de sa performance énergétique, dès lors que ledit logement est situé dans un immeuble relevant du statut de la copropriété, et que le syndicat des copropriétaires a décidé d'alimenter par une cotisation obligatoire versée par chaque copropriétaire un fonds de travaux en vue de la réalisation d'un projet de rénovation de nature à permettre le respect du niveau de performance requis par la loi.

La rédaction actuelle de la présente proposition de loi, issue de commission, prévoit que la dérogation à l'interdiction de location d'une passoire thermique soit circonscrite, en copropriété, au cas où des travaux sur des parties communes sont prévus, et qu'un contrat de maîtrise d'œuvre reposant sur un audit énergétique et portant sur un projet de rénovation dans un délai raisonnable a été conclu par le syndic.

La conclusion d'un tel contrat de maîtrise d'œuvre risque dans biens des cas d'intervenir tardivement compte tenu des lourdeurs de la procédure, alors même que, de bonne foi, l'intention de la copropriété est bien d'engager des travaux de rénovation énergétique, et qu'un appel de fonds à cet effet est engagé.

Ainsi, la rédaction actuelle fait courir le risque d'une sortie de nombreux logements du marché locatif, au moment même où celui-ci est atone, après plusieurs années d'inflation et de hausse des taux d'emprunt auxquels se conjugue une augmentation des coûts de construction, en lien avec les tensions d'approvisionnement sur les matières premières.