

**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	

**RETIRÉ AVANT DISCUSSION****AMENDEMENT**

N ° 44

présenté par  
M. Causse

-----

**ARTICLE PREMIER**

I. – Compléter l’alinéa 5 par la phrase suivante :

« Un décret définit les modalités et les conditions d’application des exemptions techniques et administratives. Il précise notamment l’autorité chargée d’en assurer le contrôle et la liste des pièces justificatives à fournir. »

II. – En conséquence, compléter ainsi cet article : « II. – La perte de recettes pour l’État est compensée à due concurrence par la création d’une taxe additionnelle à l’accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I< sup>er< /sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services. »

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

L’alinéa 5 prévoit que les bailleurs d’un logement doté d’une consommation énergétique finale inférieure à 450 kilowattheures par mètre carré de surface habitable puissent se soustraire – pour des raisons techniques ou administratives – aux exigences de décence énergétique et à la réalisation des travaux afférents. Cet amendement vise à introduire une procédure de justification des exemptions accordées pour ces motifs techniques et administratifs.

La mise en place de ces aménagements ouvre une voie de contournement systématique à l’obligation de rénovation énergétique des logements concernés et laisse la possibilité au bailleur d’invoquer ces aménagements de manière abusive et de mauvaise foi.

Selon l'Observatoire national de la rénovation énergétique, on estime, au 1er janvier 2023, à 18,5% le taux de passoires énergétiques dans le parc locatif privé et à 15,7% dans l'ensemble des résidences principales. En parallèle, 26% des Français déclarent avoir souffert du froid au cours de l'hiver 2022 – 2023 et 55% des Français déclarent avoir souffert d'un excès de chaleur en été.

Il est nécessaire de caractériser et d'encadrer les conditions d'application de ces contraintes techniques et administratives. La sortie de certaines copropriétés du dispositif de décence énergétique doit se fonder sur des critères précis et adaptés.

Il est proposé que la procédure de justification des contraintes invoquées par le propriétaire soit fixée par décret. Il précisera la liste des pièces à fournir par le bailleur pour justifier des contraintes techniques et juridique (ex : décision de refus de l'AG, refus d'une autorisation d'urbanisme, Diagnostic Technique Global, avis contraire des Architectes des bâtiments de France, ...) ainsi que l'autorité chargée du contrôle de ces pièces d'une part, et de la bonne exécution de la procédure d'autre part.

La mise en œuvre de cette procédure justificative vise à éviter la sortie soudaine et massive d'un certain nombre de logements de ce dispositif, les dispensant, de fait, de réaliser les travaux de rénovation nécessaires à l'amélioration de la qualité thermique du bâti. Elle permettra également d'assurer un contrôle adapté de ce mécanisme d'exemption définitive du dispositif de décence énergétique de certains logements