

ASSEMBLÉE NATIONALE

14 septembre 2026

VISANT LA RELANCE ET LA DÉCENTRALISATION DU LOGEMENT - (N° 3058)

Rejeté

N° CE49

AMENDEMENT

présenté par

M. Falcon, M. Amblard, M. Casterman, M. de Lépinay, M. Gabarron, Mme Florence Goulet,
Mme Grangier, M. Jolly, M. Jordan, Mme Laporte, M. Le Bourgeois, M. Loubet,
M. Patrice Martin, M. Rivière, M. Vos et M. Weber

ARTICLE 6

À l'alinéa 13, supprimer les mots :

« datant de moins de dix-huit mois ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à supprimer la condition selon laquelle la résolution de l'assemblée générale des copropriétaires ayant refusé les travaux nécessaires à l'atteinte du niveau de performance énergétique exigé doit dater de moins de dix-huit mois.

Cette limitation apparaît injustifiée dès lors que le propriétaire bailleur ne dispose pas du pouvoir de réaliser seul certains travaux nécessaires à l'amélioration du DPE. Lorsque ceux-ci affectent les parties communes, la façade ou les équipements collectifs, leur réalisation dépend d'une décision de la copropriété. Un bailleur ne saurait donc être sanctionné, jusqu'à se voir interdire de louer son logement, pour des travaux qu'il a proposés mais que l'assemblée générale a refusés.

Surtout, l'écoulement d'un délai de dix-huit mois ne modifie en rien la réalité juridique et matérielle de ce refus. Imposer au copropriétaire de faire réinscrire régulièrement à l'ordre du jour des travaux déjà rejetés créerait une procédure artificielle, alourdirait inutilement le fonctionnement des copropriétés et multiplierait les démarches et les coûts sans garantie que la décision collective évolue.

Cette obligation entretiendrait en outre une forte insécurité juridique pour les bailleurs comme pour leurs locataires. À défaut de pouvoir réaliser les travaux nécessaires, certains propriétaires pourraient être conduits à vendre leur logement et à délivrer un congé pour vente, alors même que l'impossibilité de mise en conformité résulte d'une décision sur laquelle ils n'ont aucune prise.

Dès lors qu'une assemblée générale a régulièrement refusé les travaux nécessaires à l'atteinte de la performance énergétique exigée, cette décision doit pouvoir être opposée sans condition d'ancienneté.

Le présent amendement supprime donc la référence aux dix-huit mois afin de tenir compte de la réalité du fonctionnement des copropriétés, de sécuriser les propriétaires bailleurs et leurs locataires et d'éviter de nouvelles sorties de logements du parc locatif.