

# ASSEMBLÉE NATIONALE

14 septembre 2026

---

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

Tombé

N° CE80

## AMENDEMENT

présenté par

M. Falcon, M. Amblard, M. Casterman, M. de Lépinau, 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 BIS

Après l'alinéa 8, insérer les sept alinéas suivants :

« 2° *bis* Après l'article 25-2-1, il est inséré un article 25-2-2 ainsi rédigé :

« *Art. 25-2-2.* – Chaque copropriétaire peut faire réaliser, à ses frais, des travaux qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble destinés à l'installation d'un dispositif individuel de rafraîchissement ou de climatisation réversible, lorsque celui-ci répond aux normes acoustiques et esthétiques en vigueur et n'affecte pas la solidité de l'immeuble. A cette fin, le copropriétaire notifie au syndic une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, accompagnée d'un descriptif détaillé des travaux envisagés.

« Jusqu'à la réception des travaux, le copropriétaire exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage.

« L'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires, s'opposer à la réalisation de ces travaux par décision motivée par l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels, ou leur non-conformité à la destination de l'immeuble.

« Lorsqu'un refus est motivé par des considérations exclusivement esthétiques, l'assemblée générale recherche préalablement toute solution technique permettant de concilier la préservation de l'aspect de l'immeuble avec la protection de la santé et du confort thermique des occupants.

« Dans l'exercice de leurs missions, le syndic et le conseil syndical veillent à ce que les décisions soumises à l'assemblée générale prennent en considération les risques sanitaires liés aux épisodes de chaleur, notamment pour les personnes vulnérables, conformément aux principes de prévention et d'adaptation au changement climatique.

« Lorsque le refus d'autoriser ces travaux est susceptible d'exposer de manière manifeste un

occupant à un risque grave pour sa santé et qu'aucune solution alternative raisonnable n'a été recherchée, cette circonstance peut être prise en compte par le juge dans l'appréciation d'une éventuelle faute de gestion ou d'un abus de majorité, dans les conditions prévues par le droit commun. »

### EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à consacrer un véritable droit à l'installation, aux frais du copropriétaire, d'un dispositif individuel de rafraîchissement ou de climatisation réversible en copropriété, sous réserve du respect de la structure de l'immeuble ainsi que des normes acoustiques et esthétiques applicables.

La multiplication et l'intensification des épisodes de fortes chaleurs imposent de faire évoluer le droit de la copropriété. Les solutions passives – isolation, protections solaires ou ventilation – doivent être privilégiées lorsqu'elles sont efficaces, mais elles ne permettent pas toujours de maintenir une température acceptable, notamment dans les logements situés sous les toits, fortement exposés ou soumis à des contraintes techniques particulières.

Or l'installation d'une climatisation nécessitant une intervention sur les parties communes ou modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble demeure aujourd'hui soumise à l'autorisation de l'assemblée générale. Cette situation peut conduire au refus d'un équipement pourtant nécessaire au confort thermique des occupants, y compris lorsque celui-ci est techniquement réalisable et financé intégralement par le copropriétaire.

La politique du logement doit désormais sortir d'une approche exclusivement centrée sur la protection contre le froid. Santé publique France estime que près de 40 000 décès ont été attribuables à la chaleur au cours des étés 2017 à 2025. L'adaptation du logement aux canicules constitue donc également un enjeu sanitaire.

Le présent amendement renverse en conséquence la logique actuelle : l'installation devient un droit individuel, tandis que l'opposition de la copropriété doit être motivée par des considérations objectives tenant notamment à la structure, aux équipements essentiels ou à la destination de l'immeuble. Un simple refus de principe ne saurait suffire.

Il prévoit également que les considérations esthétiques ne puissent conduire automatiquement à une interdiction : une solution technique alternative doit préalablement être recherchée afin de concilier la préservation de l'immeuble et le confort thermique de ses occupants. Une attention particulière doit enfin être accordée aux personnes vulnérables lorsque les fortes chaleurs sont susceptibles de présenter un risque pour leur santé.

Cet amendement entend ainsi adapter le droit de la copropriété aux réalités climatiques, en substituant à une logique d'interdiction une présomption de liberté, dans le respect du droit de propriété, de la sécurité de l'immeuble et des droits des autres copropriétaires.