



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Inefficacité de la protection des bailleurs en copropriété face au DPE

Question écrite n° 15916

Texte de la question

Mme Gisèle Lelouis attire l'attention de Mme la ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation sur les lourdeurs et l'inefficacité du mécanisme de protection censé garantir les droits des propriétaires bailleurs dont les biens, situés en copropriété, sont frappés par l'interdiction de louer issue de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021. Dans la troisième circonscription des Bouches-du-Rhône, de nombreux propriétaires de bonne foi se heurtent au refus des assemblées générales (AG) de voter les travaux de rénovation énergétique sur les parties communes (isolation par l'extérieur, chauffage collectif), indispensables pour sortir leurs lots privatifs des classes F ou G. Si le décret n° 2023-796 du 18 août 2023 a bien introduit une dérogation permettant au juge de ne pas ordonner la réalisation de travaux ni prononcer de sanctions si le copropriétaire démontre que l'AG s'y est opposée, ce dispositif s'avère en réalité être un parcours du combattant inéquitable. En effet, il contraint le petit propriétaire bailleur à s'engager dans une procédure judiciaire incertaine, longue et coûteuse pour faire reconnaître son impossibilité d'agir. De surcroît, le logement conservant sa note DPE dégradée, il demeure *de facto* exclu du marché locatif classique et expose le locataire à la perte potentielle de ses aides au logement (APL). Face à cette insécurité juridique qui décourage les bailleurs et assèche une offre locative déjà en crise, elle lui demande si le Gouvernement entend remplacer cette dérogation purement judiciaire par un mécanisme administratif automatique. Elle lui demande précisément si une suspension immédiate et de plein droit des sanctions liées à l'indécence énergétique peut être instaurée sur simple présentation du procès-verbal de l'assemblée générale actant le refus des travaux par le syndicat des copropriétaires, sans que le bailleur n'ait à attendre une saisine du tribunal.

Données clés

Auteur : [Mme Gisèle Lelouis](#)

Circonscription : Bouches-du-Rhône (3^e circonscription) - Rassemblement National

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 15916

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : [Aménagement du territoire et décentralisation](#)

Ministère attributaire : [Aménagement du territoire et décentralisation](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [16 juin 2026](#), page 5342