



N° 629

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 27 novembre 2024.

TEXTE DE LA COMMISSION *DE LA COMMISSION DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES*

ANNEXE AU RAPPORT

PROPOSITION DE LOI

*visant à prévenir les litiges relatifs aux obligations
de décence énergétique et à sécuriser leur application en
copropriété*

(Première lecture)

Article 1^{er}

- ① La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, dans sa rédaction résultant de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, est ainsi modifiée :
- ② 1° A(*nouveau*) La seconde phrase du premier alinéa de l'article 6 est supprimée ;
- ③ 1° Le dixième alinéa de l'article 6 est remplacé par cinq alinéas ainsi rédigés :
- ④ « L'obligation de décence énergétique définie au premier alinéa du présent article est réputée satisfaite quand :
- ⑤ « – le logement a atteint le niveau de performance exigible à la date à laquelle le contrat de location a été conclu, renouvelé ou tacitement reconduit ;
- ⑥ « – les travaux devant permettre l'atteinte du niveau de performance requis s'étant révélés impossibles pour des raisons techniques attestées par un homme de l'art ou ayant été refusés par une décision administrative ou par une décision du syndicat des copropriétaires, le propriétaire peut démontrer qu'il a réalisé tous les travaux de mise en conformité et d'amélioration énergétique possibles au regard de ces contraintes ;
- ⑦ « – le logement est situé dans un immeuble relevant du statut de la copropriété et le syndicat des copropriétaires a conclu un contrat de maîtrise d'œuvre reposant sur un audit énergétique et portant sur un projet de rénovation de nature à permettre le respect du niveau de performance exigible dans les conditions prévues au onzième alinéa, sous réserve que la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires ait fixé un délai raisonnable pour leur réalisation.
- ⑧ « Le locataire ne peut se prévaloir d'un manquement du bailleur à son obligation de délivrance d'un logement respectant les conditions de décence énergétique précitées s'il fait obstacle à l'exécution de travaux permettant le respect de cette obligation, en violation de ses obligations prévues au e de l'article 7. » ;

- ⑨ 2° Les trois derniers alinéas de l'article 20-1 sont remplacés par deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑩ « Quand le juge prononce, en application du troisième alinéa du présent article, une réduction de loyer jusqu'à l'exécution de travaux nécessaires à la mise en conformité énergétique du logement, la réduction de loyer tient compte de la diligence du bailleur et n'excède pas le préjudice subi par le locataire du fait de la moindre performance de son logement. Cette réduction de loyer prend effet à compter de la date à laquelle les travaux ordonnés par le juge ont été demandés au propriétaire par le locataire.
- ⑪ « La réduction de loyer prend fin au terme des travaux de rénovation énergétique, à moins que la consommation énergétique du logement, estimée par le document mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, demeure supérieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface de référence et par an. »

Article 2

(Supprimé)

Article 3 (nouveau)

Dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi, le Gouvernement remet au Parlement un rapport sur l'opportunité de proposer une révision du calcul du diagnostic de performance énergétique pour y inclure la notion de confort d'été.