

Commission des affaires économiques

TEXTE COMPARATIF

(Document de travail - texte ne pouvant être amendé)

Proposition de loi

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

(Première lecture)

Le présent texte comparatif ne constitue qu'un document de travail faisant apparaître l'évolution du texte à l'issue des travaux de la commission. Figurent :

- ~~en caractères barrés~~, les dispositions que la commission propose de supprimer ;
- **en caractères gras**, les dispositions introduites par la commission.

Les liens dans la marge de droite permettent un accès direct au dispositif de chaque amendement adopté par la commission.

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 :

1° A(nouveau) La seconde phrase du premier alinéa de l'article 6 est supprimée ;

1° Le dixième alinéa de l'article 6, 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 remplacé par cinq alinéas ainsi rédigés :

« L'obligation de décence énergétique définie au **premier** alinéa du présent article est réputée satisfaite quand :

« – 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** ;

« – ~~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 ;

« – 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.

« 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

Commenté [CAE1]: [CE46](#)

Supprimé: troisième

Commenté [CAE2]: [CE47](#)

Supprimé: reconduit

Supprimé: renouvelé

Supprimé: le logement a une consommation énergétique finale conventionnelle inférieure à 450 kilowattheures par mètre carré de surface habitable et par an et, 1

Supprimé:

Commenté [CAE3]: [CE18](#) et [CE57](#)

Commenté [CAE4]: [CE48](#) et [CE36](#)

Commenté [CAE5]: [CE55](#)

Commenté [CAE6]: [CE33](#)

Commenté [CAE7]: [CE56](#)

Supprimé: énergétiques

Commenté [CAE8]: [CE54](#) et [CE40](#)

Supprimé: l'assemblée générale des copropriétaires a voté des travaux

Commenté [CAE9]: [CE17](#)

respect de cette obligation, en violation de ses obligations prévues au e de l'article 7. » ;

Commenté [CAE10]: [CE50](#)

2° Les trois derniers alinéas de l'article 20-1 sont remplacés par deux alinéas ainsi rédigés :

« 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.

Commenté [CAE11]: [CE51](#)

« 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. »

Commenté [CAE12]: [CE52](#)

Supprimé: « Sans préjudice de la réduction de loyer que le juge peut prononcer en application du troisième alinéa du présent article, une réduction de loyer tenant compte du préjudice supporté par le locataire et de la diligence du bailleur peut être prononcée jusqu'à l'exécution des travaux découlant de l'obligation de décence énergétique définie à l'article 6. » ¶

Article 2

~~(Supprimé)~~

Commenté [CAE13]: [CE53](#), [CE11](#), [CE35](#)

Supprimé: ¶
À la fin du 1° du I de l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les mots : « , à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre » sont remplacés par les mots : « et au respect de l'obligation de décence énergétique définie au troisième alinéa de l'article 6 de 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 ».

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.

Commenté [CAE14]: [CE32](#)