

N° 881
SÉNAT

2024-2025

Enregistré à la Présidence du Sénat le 28 août 2025

PROPOSITION DE LOI

*visant à instaurer un régime déclaratif de travaux d'économie d'énergie
en copropriété,*

PRÉSENTÉE

Par Mme Marie-Do AESCHLIMANN,

Sénatrice

*(Envoyée à la commission des affaires économiques, sous réserve de la constitution éventuelle
d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)*

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La transition énergétique et la lutte contre le changement climatique sont au cœur des priorités de l'agenda national et international. Dans ce cadre, la rénovation énergétique du parc immobilier est un élément crucial pour atteindre les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'amélioration de l'efficacité énergétique. En effet, les logements représentent 30 % de l'énergie finale utilisée en France, ce qui correspond à environ 10 % des émissions de gaz à effet de serre¹.

Cependant, dans le domaine de la copropriété, la mise en œuvre de travaux d'économies d'énergie, notamment lorsqu'ils concernent les parties communes, se heurte à des obstacles procéduraux importants, alors même que le diagnostic de performance énergétique est devenu un outil indispensable à la régulation du parc immobilier. En 2022, selon l'Agence nationale de l'habitat, seuls 51 559 logements en copropriété ont été rénovés, sur un total de 8,4 millions².

Actuellement, l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui encadre les travaux en copropriété, impose une procédure d'autorisation préalable en assemblée générale pour certains types de travaux.

La procédure peut être longue et complexe et freine la réalisation de travaux pourtant essentiels au regard des enjeux environnementaux. De plus, elle ne répond pas toujours aux nécessités d'efficacité et de rapidité auxquelles doivent faire face les copropriétaires désireux de procéder à des rénovations énergétiques. En effet, comme l'assemblée générale ne se réunit généralement qu'une fois par an, le démarrage des chantiers peut être considérablement retardé.

¹ <https://www.ademe.fr/presse/communiqu%C3%A9-national/renovation-performante-des-logements-une-condition-necessaire-pour-atteindre-les-objectifs-climatiques/#:~:text=Les%20logements%20repr%C3%A9sentent%20pr%C3%A8s%20de,des%20logements%20doit%20fortement%20acc%C3%A9lerer.>

² <https://www.anah.gouv.fr/anatheque/les-chiffres-cles-2023>

La présente proposition de loi vise donc à simplifier cette procédure pour les travaux d'économies d'énergie et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, afin de favoriser la transition énergétique au sein des copropriétés, en passant d'un système d'autorisation à un système déclaratif soumis à recours.

À titre d'exemple, il peut s'agir de l'installation par un copropriétaire d'une pompe à chaleur dont l'unité affecte la façade ou la toiture ou de la mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée (VMC) nécessitant un percement dans un mur.

S'inscrivant dans la poursuite de la transition écologique, la présente proposition de loi répond à un besoin urgent de modernisation de l'encadrement juridique de la copropriété, en offrant plus de souplesse dans la réalisation des travaux visant à réaliser des économies d'énergie tout en préservant les intérêts collectifs des copropriétaires.

Constituée d'un article unique, la présente réforme propose de modifier l'article 25-2-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, instaurant ainsi un régime déclaratif pour ces travaux. Un tel régime existe déjà pour les travaux relatifs à l'accessibilité des logements aux personnes handicapées et pour les travaux d'isolation thermique.

Les principales caractéristiques de la réforme sont les suivantes :

1. **Régime déclaratif** : Le copropriétaire doit informer le syndic par écrit des travaux envisagés, en précisant leur nature, leur étendue et leurs modalités d'exécution. Cette notification remplace l'obligation actuelle de soumettre les travaux à l'assemblée générale.

2. **Exercice des pouvoirs de maître d'ouvrage** : Le copropriétaire exerce les pouvoirs et responsabilités du maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. Cela lui permet de gérer le chantier et d'assumer la responsabilité du bon déroulement des travaux, tout en étant seul responsable de leur financement.

3. **Délai d'opposition du syndic** : Le syndic dispose d'un délai de soixante jours pour faire connaître son opposition aux travaux, mais celle-ci doit être motivée et fondée sur des critères objectifs limitativement énumérés, tels que la destination, la sécurité de l'immeuble ou la conformité aux normes en vigueur.

4. **Régime souple mais encadré** : À défaut d'opposition dans le délai imparti, le copropriétaire est autorisé à commencer les travaux. En cas d'opposition, le copropriétaire peut saisir le tribunal judiciaire dans un délai de deux mois, garantissant ainsi une voie de recours rapide et impartiale.

5. **Transparence et préservation des intérêts collectifs** : Bien que cette réforme simplifie la procédure pour les copropriétaires, elle conserve une garantie de sécurité et de respect des droits des autres copropriétaires, en permettant au syndic d'opposer des raisons légitimes à certains travaux, notamment en matière de sécurité, de nuisances ou de conformité réglementaire.

Proposition de loi visant à instaurer un régime déclaratif de travaux d'économie d'énergie en copropriété

Article unique

- ① L'article 25-2-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifié :
- ② 1° Au premier alinéa, après les mots : « à leurs frais, », sont insérés les mots : « des travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre, ainsi que » ;
- ③ 2° Les trois derniers alinéas sont remplacés par douze alinéas ainsi rédigés :
- ④ « À cette fin, le ou les copropriétaires demandeurs informent le syndic par une déclaration écrite précisant la nature, l'étendue et les modalités d'exécution des travaux envisagés.
- ⑤ « Jusqu'à la réception des travaux, le ou les copropriétaires mentionnés au premier alinéa du présent article exercent les pouvoirs et responsabilités du maître d'ouvrage.
- ⑥ « Le syndic dispose d'un délai de soixante jours calendaires à compter de la réception de cette déclaration pour faire connaître, par écrit et de manière motivée, son opposition éventuelle aux travaux.
- ⑦ « L'opposition motivée du syndic ne peut être fondée que sur l'un des motifs suivants, limitativement énumérés :
- ⑧ « 1° Atteinte à la destination ou la sécurité de l'immeuble ou des occupants ;
- ⑨ « 2° Modification substantielle de la destination ou de la structure des parties communes ;
- ⑩ « 3° Non-conformité aux dispositions légales ou réglementaires applicables ;
- ⑪ « 4° Nuisance grave à l'usage collectif ou à la jouissance normale des autres copropriétaires ;
- ⑫ « 5° Non-respect des règles techniques applicables, notamment en matière de nuisances sonores, d'urbanisme ou d'accessibilité.
- ⑬ « À défaut d'opposition notifiée dans le délai imparti, le ou les copropriétaires sont réputés autorisés à réaliser les travaux.

- ⑭ « En cas d'opposition, le ou les copropriétaires peuvent, dans un délai de deux mois à compter de la notification, saisir le tribunal judiciaire compétent afin de contester la légitimité de cette opposition et obtenir l'autorisation de travaux prévue au premier alinéa de l'article 30 de la présente loi.
- ⑮ « Le présent article ne fait pas obstacle à l'application des autres dispositions légales ou réglementaires en vigueur, notamment celles prévues à l'article 25. »