

ASSEMBLÉE NATIONALE

12 janvier 2024

ACCÉLÉRATION ET À LA SIMPLIFICATION DE LA RÉNOVATION DE L'HABITAT
DÉGRADÉ ET DES GRANDES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT - (N° 1984)

Rejeté

AMENDEMENT

N ° CE311

présenté par

M. de Lépinau, M. de Fournas, Mme Engrand, M. Falcon, Mme Florence Goulet, Mme Laporte,
M. Lopez-Liguori, M. Loubet, M. Meizonnet, Mme Sabatini et M. Tivoli

ARTICLE 2

I. – À la première phrase de l'alinéa 8, substituer à la durée :

« deux »

la durée :

« trois ».

II. – À la fin de la première phrase du même alinéa, substituer aux mots :

« de ce procès-verbal »

les mots :

« de la notification de ce refus ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet article crée un prêt collectif au bénéfice des copropriétés pour financer les travaux concernant les parties communes, dont la souscription peut être décidée par l'assemblée générale. Un copropriétaire peut refuser de participer à ce mode de financement à deux conditions : 1) d'avoir manifesté son refus dans les deux mois de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale, à défaut de quoi il sera réputé avoir souscrit et 2) de régler, dans les six mois à compter de la notification de l'assemblée générale, le montant de sa quote-part des travaux dans son intégralité.

Autrement dit, à supposer qu'il use entièrement des deux mois de réflexion qui lui sont donnés, le propriétaire ne disposera ensuite que de quatre mois pour verser les fonds.

Le présent amendement vise à rallonger à trois mois, au lieu de deux, le délai accordé aux

copropriétaires pour manifester leur refus de souscrire au prêt. Il tend également à ce que le délai de six mois, accordé au copropriétaire ayant manifesté son refus, pour payer intégralement sa quote-part de travaux, coure à compter de la notification qu'il fait de ce refus et non à compter de la notification qui lui est faite du procès-verbal de l'assemblée générale.

La liberté contractuelle est un droit fondamental (DC 2000-437 du 19 décembre 2000), exigeant que la décision prise soit exempte de contrainte. Cette exigence est d'autant plus importante ici que le montant de travaux de rénovation peut s'élever à des dizaines de milliers d'euros par copropriétaires et ceux ne disposant pas déjà d'une importante trésorerie devront trouver des emprunts de leur côté.

Si le texte actuel semble préserver un droit d'option, il le nie en partie en l'enserrant dans des délais très brefs qu'il convient d'allonger. De plus, il paraît logique de respecter le temps donné pour former une décision et de faire courir le délai pour l'exécuter à partir du moment où elle sera prise.