

ASSEMBLÉE NATIONALE

18 janvier 2024

ACCÉLÉRATION ET SIMPLIFICATION DE LA RÉNOVATION DE L'HABITAT DÉGRADÉ -
(N° 2066)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° 228

présenté par

M. Lamirault, M. Marcangeli, M. Albertini, M. Alfandari, M. Batut, Mme Bellamy, M. Benoit, Mme Carel, M. Christophe, M. Favennec-Bécot, M. Gernigon, Mme Félicie Gérard, M. Jolivet, M. Kervran, Mme Kochert, Mme Le Hénanff, M. Lemaire, Mme Magnier, Mme Moutchou, M. Patrier-Leitus, M. Plassard, M. Portarrieu, Mme Poussier-Winsback, M. Pradal, Mme Rauch, M. Thiébaud, M. Valletoux, M. Villiers et Mme Violland

ARTICLE 9 TER

I. – Substituer aux alinéas 2 et 3 les deux alinéas suivants :

« 1° L'article 25-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois sur un projet identique, peut statuer à la majorité de l'article 24. »

II. – En conséquence, supprimer l'alinéa 4.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les travaux d'économie d'énergie sont des travaux d'envergure, entraînant des frais considérables. Si leur accélération dans les copropriétés est un véritable enjeu, il est nécessaire de s'assurer que les copropriétaires s'engagent en connaissance de cause et ne se voient pas imposer en leur absence, qui peut être fortuite, le paiement de sommes qu'ils ne pourraient en définitive pas assumer. En effet, la copropriété pourrait alors se trouver en difficulté, en contradiction avec l'objet du présent projet de loi.

Ainsi, s'il convient de faciliter la prise de décision s'agissant de la réalisation de travaux d'économie d'énergie et de réduction de gaz à effet de serre, cela ne peut se faire sans concilier ce processus décisionnel avec le droit de propriété des copropriétaires.

Le recours au mécanisme de la passerelle permet de concilier ces deux objectifs et de lutter contre les effets dilatoires de l'abstentionnisme en s'assurant qu'une décision puisse être prise si une proportion significative des copropriétaires est d'accord. Pour renforcer cette disposition, il est proposé, pour l'ensemble des travaux prévus à l'article 25, de permettre la convocation d'une nouvelle assemblée générale dans un délai rapproché, si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, avec un second vote à la majorité simple de l'article 24. Le rétablissement de cette possibilité supprimée par les ordonnances de 2019 sur les copropriétés permet une prise de décision rapide après l'échec de la première assemblée générale tout en permettant aux copropriétaires qui n'ont pu se prononcer lors de cette assemblée générale d'exprimer leur position s'ils le souhaitent. C'est une position équilibrée qui préserve les intérêts des copropriétaires et de la copropriété tout en facilitant l'adoption de décision de travaux.