

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

23 janvier 2024

---

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

Commission	
Gouvernement	

Adopté

**SOUS-AMENDEMENT**

N° 375

présenté par  
le Gouvernement

à l'amendement n° 68 de M. Bazin

-----

**ARTICLE 9 TER**

À l'alinéa 3, après le mot :

« projet »,

insérer les mots :

« de résolution a pour objet la réalisation de travaux prévus au f de l'article 25 et qu'il ».

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, les travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre sont actuellement votés à la majorité absolue (celle de l'ensemble des copropriétaires) de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 (article 25 f).

Un amendement adopté en commission prévoit de faire relever ce type de travaux de la majorité simple (celle des seuls copropriétaires présents ou représentés) de l'article 24 de la même loi.

Un projet de rénovation énergétique est très coûteux pour la copropriété. S'il est décidé par la copropriété, il ne s'agit pas juste d'un vote, car cela engage la copropriété sur le long-terme : le projet de rénovation doit pouvoir être assumé financièrement par la copropriété et donc les copropriétaires. Il est important de veiller à ne pas créer des nouveaux vecteurs de défauts de paiement de la copropriété. Le gouvernement est donc favorable à des dispositions permettant de s'assurer que les travaux disposent d'une adhésion suffisante parmi les copropriétaires.

Les amendements n° 68, 228 et 235 qui proposent d'améliorer la procédure existante dite de la « passerelle », en permettant, lorsqu'un projet n'a pas recueilli au moins un tiers des voix de tous les copropriétaires, la reconvoque dans un délai de trois mois d'une nouvelle assemblée générale au cours de laquelle les copropriétaires se prononceraient à la majorité de l'article 24, paraissent un bon compromis. Il apparaît toutefois important de **restreindre ce champ à la prise de décision de travaux de rénovation énergétique**, qui présentent un enjeu particulier qui justifie cette exception.

C'est pourquoi le présent sous-amendement a pour objet de limiter cette souplesse aux seuls travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Cette restriction apparaît nécessaire pour maintenir, au sein du droit de la copropriété, un équilibre entre les travaux votés à la majorité simple et ceux adoptés à la majorité absolue et ne pas faciliter l'adoption de travaux qui ne pourraient pas être financés par les copropriétaires. En outre, la tenue d'une assemblée générale est assez coûteuse pour les copropriétaires, aussi est-il nécessaire de limiter cette possibilité certains types de travaux.