

ASSEMBLÉE NATIONALE

7 juin 2024

CONDITIONS DE RÉALISATION DES TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES
LOGEMENTS - (N° 2596)

AMENDEMENT

N ° CE10

présenté par

M. Delautrette, M. Echaniz, Mme Battistel, M. Hajjar, M. Naillet, M. Potier et les membres du
groupe Socialistes et apparentés

ARTICLE PREMIER

À l'alinéa 4, après le mot :

« fait »,

insérer le mot :

« manifestement ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement de précision des députés Socialistes et apparentés vise à éviter, dans le cas de rapports locatifs compliqués entre propriétaire et bailleur, que cette faculté puisse être opposée au locataire de manière excessive.

En premier lieu il convient de rappeler que pour les travaux lourds qui rendraient le logement temporairement inhabitable, la jurisprudence reconnaît à ces travaux le caractère de motif impérieux pouvant justifier de donner congé au locataire. Ce sera d'autant plus le cas demain dès lors que de tels travaux visent à se mettre en conformité avec une obligation légale.

Les situations couvertes par cet alinéa ont donc vocation à ne concerner que les travaux de moindre importance, pouvant se faire avec un logement occupé quand bien même certaines interventions nécessiteraient l'absence du locataire, en journée par exemple ou sur quelques jours. Dans l'écrasante majorité des cas ces situations, qui interviennent également sur d'autres typologies de travaux, se règlent en bonne intelligence entre le locataire et le propriétaire au regard de leurs contraintes respectives.

D'autant qu'il convient de rappeler que l'obligation faite au locataire de donner accès au logement pour la réalisation de certains travaux est dérogatoire du droit commun qui interdit au propriétaire de pénétrer dans le logement sans l'accord explicite du locataire sauf à commettre une violation de

domicile. En outre, ces travaux ne peuvent se dérouler les week-ends et jours fériés et, s'ils durent plus de 21 jours, ils donnent lieu à une minoration de loyer.

Il est donc dans l'intérêt de toutes les parties de favoriser un accord amiable sur les conditions de déroulement des travaux. C'est d'ailleurs dans l'esprit de la loi de 1989 que les règles favorisent l'amélioration des rapports locatifs.

Pour les situations marginales qui seraient problématiques, il importe donc que le refus du locataire soit manifeste. Par exemple en refusant tout accès au logement, quel que soit le créneau, pour la réalisation de ces travaux, alors même que la loi le permet. Cette précision permet d'éviter que le seul fait de refuser l'accès à un moment qui porterait préjudice au locataire puisse servir de motif suffisant pour s'exonérer des obligations de décence. Cette précision viendra sécuriser juridiquement ce dispositif.