

ASSEMBLÉE NATIONALE

7 juin 2024

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

AMENDEMENT

N ° CE11

présenté par

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

ARTICLE PREMIER

Compléter l'alinéa 4 par les mots :

« sauf si ce refus est motivé par le non respect, par le propriétaire, de ses obligations d'information
prévues au présent alinéa. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement de précision des députés Socialistes et apparentés vise à préciser que l'opposition du locataire demeure justifiée si le propriétaire n'a pas satisfait à ses obligations légales d'information du locataire s'agissant de la nature et de l'organisation des travaux.

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.

Dès lors que le propriétaire ne respecterait pas ses obligations d'information du locataire s'agissant de la nature et des modalités d'exécution des travaux, celui-ci demeurerait fondé à en refuser la réalisation. Cette précision viendra sécuriser juridiquement ce dispositif.