

ASSEMBLÉE NATIONALE

7 juin 2024

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

AMENDEMENT

N ° CE34

présenté par

M. Bazin

ARTICLE PREMIER

À la fin de l'alinéa 10, substituer aux mots :

« s'appliquent aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits postérieurement aux dates d'entrée en vigueur mentionnées à l'article 6 »

les quatre alinéas suivants :

« s'appliquent :

« 1° Aux contrats conclus ou renouvelés à compter de la date d'entrée en vigueur de cette obligation pour le niveau de performance fixé au quatrième alinéa de l'article 6 ;

« 2° Le 1^{er} janvier 2028 aux contrats tacitement reconduits à compter de la date d'entrée en vigueur de cette obligation pour le niveau de performance fixé au quatrième alinéa de l'article 6 ;

« 3° Aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits postérieurement aux dates d'entrée en vigueur mentionnées aux cinquième, sixième, huitième et neuvième alinéas de l'article 6. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 1 précise que l'obligation de décence énergétique s'applique uniquement aux nouveaux baux, aux renouvellements et aux reconductions tacites à partir de la date d'entrée en vigueur. Cela exclut les baux en cours. Cependant, il faut protéger les bailleurs et locataires des logements classés G reconduits tacitement après le 1er janvier 2025.

En cas de reconduction tacite le 2 janvier 2025, l'interdiction de louer des logements classés G s'appliquerait, forçant des propriétaires à vendre faute de temps pour réaliser les travaux, surtout en copropriété. Ceci pourrait aggraver la crise du logement.

Le présent amendement prévoit donc de n'appliquer l'indécence des logements classés G qu'au renouvellement du bail ou au départ du locataire à partir du 1er janvier 2025, et aux reconductions tacites après le 1er janvier 2028.

Cela permet de faire les travaux lors du départ du locataire, évitant des conflits. Cette exception est limitée jusqu'au 1er janvier 2028. Après cette date, les logements F devront aussi respecter cette obligation.

Cette solution favorise des travaux au moment opportun, conserve les relations contractuelles et poursuit l'objectif de rénovation énergétique, malgré la crise du logement.