

ASSEMBLÉE NATIONALE

7 juin 2024

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

N ° CE47

présenté par

Mme Meynier-Millefert, Mme Marsaud et M. Perrot

ARTICLE PREMIER

Compléter l'alinéa 8 par les mots :

« à compter du jour où l'assemblée générale des copropriétaires a décidé de procéder aux travaux précités ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

La présente proposition de loi précise les conditions dans lesquelles le bailleur ne peut être contraint par le juge de réaliser des travaux énergétique dans son bien immobilier.

A cet effet, la rédaction indique que le bailleur est exempté de réaliser les travaux si « l'assemblée générale des copropriétaires a décidé de procéder à des travaux de nature à permettre la mise en conformité des parties privatives aux exigences susmentionnées, à moins que cette décision n'ait pas été exécutée dans un délai raisonnable ».

Le fait de se référer à la notion de « délai raisonnable » comporte un risque de contentieux dans la mesure où cette notion, bien que foisonnante dans nos codes juridiques, relève d'une appréciation au cas par cas.

Faute de pouvoir déterminer un délai précis, dans la mesure où aucune gestion de copropriété n'est similaire à une autre, il conviendrait de déterminer plus précisément un point de départ à partir duquel court ce délai. Cette exigence est permise dans la mesure où les travaux de rénovation énergétique relèvent le plus souvent d'un processus décisionnel sur un temps long et pouvant faire l'objet de plusieurs assemblées générales successives (une AG votant le principe des travaux, une autre se prononçant sur le choix des entreprises etc.)

Le présent amendement propose donc de démarrer ce délai raisonnable à compter du jour où l'assemblée générale des copropriétaires a décidé de procéder aux travaux de rénovation énergétique dans les parties privatives.

Cet amendement a été rédigé avec l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil).

