

ASSEMBLÉE NATIONALE26 novembre 2024

**PRÉVENIR LES LITIGES RELATIFS AUX OBLIGATIONS DE DÉCENCE ÉNERGÉTIQUE
ET SÉCURISER LEUR APPLICATION EN COPROPRIÉTÉ - (N° 546)**

Adopté

AMENDEMENT

N ° CE50

présenté par
M. Echaniz, rapporteur et M. Marchive

ARTICLE PREMIER

Compléter l'alinéa 7 par les mots :

« , en violation de sa propre obligation prévue au e) de l'article 7 ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à rattacher la disposition de l'alinéa 7 au droit existant, dans un double objectif :

- Clarifier le droit, en rappelant que si le locataire s'oppose aux travaux de mise en conformité sans motif, cela constitue une violation de son obligation prévue au e) de l'article 7.

- Protéger le locataire et éviter les abus. La référence au cadre du e) de l'article 7 signifie que le locataire ne sera réputé s'être opposé aux travaux, que si le propriétaire a lui-même respecté la procédure prévue à cet article. Ainsi, le propriétaire ne pourra se prévaloir du refus de son locataire, que s'il a informé son locataire, par lettre recommandée, de la « nature » et des « modalités d'exécution » des travaux. Le bailleur ne pourra donc pas considérer que le locataire a refusé les travaux, s'il ne lui a pas soumis au préalable un devis. En outre, le locataire pourra refuser les travaux s'ils « présentent un caractère abusif ou vexatoire ».

Cet amendement permet donc d'atteindre un équilibre entre les droits respectifs du bailleur (droit à réaliser des travaux légitimes) et ceux du locataire (droit d'être informé et consulté), et d'éviter les ententes tacites entre bailleur et locataire pour repousser la réalisation des travaux.