

ASSEMBLÉE NATIONALE

14 septembre 2026

VISANT LA RELANCE ET LA DÉCENTRALISATION DU LOGEMENT - (N° 3058)

Rejeté

N° CE50

AMENDEMENT

présenté par

M. Falcon, M. Amblard, M. Casterman, M. de Lépinau, M. Gabarron, Mme Florence Goulet,
Mme Grangier, M. Jolly, M. Jordan, Mme Laporte, M. Le Bourgeois, M. Loubet,
M. Patrice Martin, M. Rivière, M. Vos et M. Weber

ARTICLE 6

À l'alinéa 13, substituer aux mots :

« dix-huit »

les mots :

« vingt-quatre ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement de repli vise à porter de dix-huit à vingt-quatre mois la durée pendant laquelle une résolution de l'assemblée générale des copropriétaires refusant les travaux nécessaires à l'atteinte du niveau de performance énergétique exigé permet de considérer le logement comme décent.

Le délai de dix-huit mois apparaît excessivement court au regard du fonctionnement réel des copropriétés. Lorsque les travaux nécessaires concernent les parties communes, la façade ou des équipements collectifs, le propriétaire bailleur ne dispose pas du pouvoir de les réaliser seul et demeure tributaire d'une décision de l'assemblée générale.

Or, les assemblées générales ordinaires se réunissent généralement une fois par an. Un délai de dix-huit mois peut ainsi contraindre le copropriétaire à solliciter rapidement une nouvelle délibération sur des travaux qui viennent pourtant d'être expressément refusés, générant des démarches et des coûts supplémentaires sans garantie d'une évolution de la décision collective.

À défaut de supprimer toute condition d'ancienneté, porter ce délai à vingt-quatre mois constitue donc une mesure de bon sens permettant de mieux l'adapter au rythme de fonctionnement des

copropriétés et de laisser deux exercices pour faire évoluer, le cas échéant, la position de l'assemblée générale.

Cette souplesse est également nécessaire pour sécuriser les bailleurs qui ne sauraient être tenus responsables de travaux qu'ils n'ont juridiquement pas la capacité d'engager seuls. Elle contribue enfin à protéger les locataires en évitant que l'impossibilité de réaliser ces travaux n'incite le propriétaire à vendre son logement et ne provoque, à terme, de nouvelles sorties du parc locatif.

Le présent amendement propose donc, à titre de repli, de porter de dix-huit à vingt-quatre mois la durée de prise en compte du refus régulièrement exprimé par l'assemblée générale des copropriétaires.