Loi Habitat dégradé – Amélioration du fonctionnement des copropriétés

Actualité législative publié le **13/05/2024**, vu **1808 fois**, Auteur : RYBIA IMMOBILIER

Le 9 avril 2024, la loi « Habitat dégradé » vise à simplifier la gestion des travaux dans le cadre de la rénovation des immeubles dégradés.

Le 9 avril 2024, la loi « Habitat dégradé » vise à simplifier le recours à l'emprunt collectif pour le financement des travaux de l'immeuble : réparation, amélioration ou entretien. La loi vise également l'obligation pour les syndicats de copropriété d'informer les propriétaires et les locataires d'un immeuble lorsque celui-ci est touché par une procédure de lutte contre l'habitat indigne.

I) Des travaux plus simples d'accès

A titre individuel, pour faciliter la mise en œuvre de certains travaux, des mesures ont été prises pour que chaque copropriétaire puisse faire réaliser, à ses frais des travaux d'isolation thermique concernant notamment la toiture ou un plancher. Ils ne doivent cependant ne pas porter atteinte :

- A la structure de l'immeuble
- A la sécurité du bâtiment
- Aux éléments d'équipements essentiels de l'édifice
- Aux modalités de jouissance des parties privatives d'autres copropriétaires.

A titre collectif, une des grandes mesures de la loi est d'assouplir les conditions pour faire recours à un emprunt collectif. Ce type d'emprunt pouvait déjà être réalisé au nom du syndicat des copropriétaires pour financer la réalisation de travaux. Avec la loi « habitat dégradé », l'emprunt pourra être voté à la majorité et non à l'unanimité. Un copropriétaire pourra également ne pas prendre part à l'emprunt en notifiant le syndic et en versant l'intégralité de sa quote-part travaux.

Une autre évolution, qui permet avec la loi de convoquer dans un délai de 3 mois une nouvelle assemblée si cette dernière à recueilli moins du tiers des voix des copropriétaires pour des futurs travaux. Le projet, pour être retenu, devra recueillir la majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés.

II) Des informations plus accessibles pour les copropriétaires

Le syndic de copropriété a désormais l’obligation de prévenir les propriétaires et les locataires lorsque l’immeuble est visé par une procédure de lutte contre l’habitat indigne.

Cette information portée à la connaissance de tous permettre de prendre conscience et connaissance des risques et des droits encouru.

Cette information est pertinente notamment pour les locataires qui pourront prétendre à certains droits tels que la suspension de loyer ou le relogement selon certaines conditions/

La loi « Habitat dégradé » permet au syndic de transmettre des courriers de notification ou de mise en demeure aux copropriétaires de manière dématérialisée sans accord préalable de ces derniers. De plus, La loi « Habitat dégradé » ajoute une nouvelle situation pour laquelle un syndic n’a pas besoin d’une autorisation préalable d’un juge pour procéder au recouvrement d’une créance auprès d’un copropriétaire. Désormais, cela est également possible pour un défaut de paiement des provisions exigibles au titre du budget prévisionnel de la copropriété.

Loi de référence : LOI n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés