



LOGEMENT

FICHE TECHNIQUE

Octobre 2016

Les travaux de transformation du logement loué et l'accord écrit du bailleur

Le principe : aucuns travaux de transformation par le locataire sans accord écrit du bailleur

Parmi les obligations du locataire citées au sein de l'article 7 de la loi du 06.07.89, il y a celle de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du bailleur. La loi prévoit qu'à défaut d'avoir donné son accord écrit, le bailleur a la possibilité d'exiger la remise en état ou la conservation des travaux sans indemnisation du locataire. Il peut même exiger la remise en état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

Un cas où l'accord écrit n'est pas obligatoire : travaux de transformation permettant l'adaptation du logement aux personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap

La loi 2015-1776 relative à l'adaptation de la société au vieillissement prévoit un cas où l'accord écrit du bailleur sur des travaux de transformation que le locataire souhaite effectuer n'est pas obligatoire. Il s'agit des travaux de transformation permettant l'adaptation du logement aux personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap. Dans un tel cas, une absence de réponse du bailleur, sous 4 mois après avoir reçu le courrier recommandé avec avis de réception envoyé par le locataire, vaut acceptation.

Les travaux de transformation concernés

Le décret 2016-1282 liste des travaux concernés par cette absence d'autorisation écrite du bailleur. Il s'agit des travaux de :

- création, suppression ou modification de cloisons ou de portes intérieures au logement,
- modification de l'aménagement ou de l'équipement des pièces d'eau (cuisine, toilettes, salle d'eau),
- création ou modification de prises électriques ou de communications électroniques et de points d'éclairage,
- installation ou adaptation de systèmes de commande (notamment commande des installations électriques, d'eau, de gaz et de chauffage, interphone, signalisation, interrupteurs) ; installation d'ascenseurs ou d'appareils permettant notamment le déplacement de personnes à mobilité réduite ; installation ou modification des systèmes de fermeture et d'ouverture (portes, fenêtres, volets) et d'alerte.

Le courrier d'information que le locataire doit envoyer au bailleur

Le courrier recommandé avec avis de réception que le locataire doit :

- décrire précisément les transformations envisagées et les conditions dans lesquelles ces travaux seront réalisés ;
- indiquer notamment l'entreprise chargée de les exécuter ;

- mentionner expressément qu'en application du f de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs, à défaut de réponse dans le délai de 4 mois, le bailleur sera réputé avoir donné son accord tacite à ces travaux de transformation et ne pourra pas, à l'issue du bail, demander la remise en état des lieux ;
- reproduire cet article 7 f) de la loi du 06.07.89, comme suit :

Le locataire est obligé :

(...)

f) De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. Toutefois, des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie peuvent être réalisés aux frais du locataire. Ces travaux font l'objet d'une demande écrite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du bailleur. L'absence de réponse dans un délai de quatre mois à compter de la date de réception de la demande vaut décision d'acceptation du bailleur. Au départ du locataire, le bailleur ne peut pas exiger la remise des lieux en l'état. La liste des travaux ainsi que les modalités de mise en œuvre sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

L'information post travaux que le locataire doit au bailleur

Dans les 2 mois suivant l'achèvement des travaux, le locataire atteste auprès du bailleur que les travaux ont été réalisés par l'entreprise choisie et correspondent effectivement aux travaux de transformation notifiés et autorisés par le bailleur.