

Travaux d'adaptation du logement au handicap et à la perte d'autonomie par le locataire

N° 2016-27 / À jour au 4 octobre 2016

Loi du 28.12.15 / Décret [n°2016-1282](#) du 29.9.16 : JO 30.9.16

La [loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015](#) relative à l'adaptation de la société au vieillissement ([voir l'analyse juridique](#)) adapte les règles relatives au régime d'autorisation des travaux de transformation du logement, lorsque le locataire est en situation de handicap ou de perte d'autonomie, en modifiant l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989.

Pour mémoire, le bailleur ne peut s'opposer aux travaux réalisés par le locataire lorsque ceux-ci constituent des aménagements du logement. En revanche, lorsque ces travaux constituent une transformation du logement, l'accord écrit du bailleur est nécessaire. A défaut de cet accord, le bailleur peut exiger une remise en l'état aux frais du locataire à son départ des lieux (Loi du 6.7.89 : articles [6](#) et [7](#)).

L'[article 16 de la loi du 28 décembre 2015](#) introduit un régime d'autorisation tacite du bailleur lorsque les travaux de transformation réalisés par le locataire et à ses frais permettent l'adaptation du logement aux personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap.

Ces travaux font l'objet d'une demande écrite du locataire 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. Dans cette hypothèse, au départ du locataire, le bailleur ne pourra pas exiger la remise en l'état des lieux (loi du 6.7.89 : art. 7, f).

Le décret du 29 septembre 2016 fixe la liste limitative des travaux pouvant être réalisés dans ce cadre ainsi que les modalités d'information du bailleur.

Liste limitative des travaux concernés (art. 1^{er})

Les travaux concernés par le nouveau régime d'autorisation tacite du bailleur sont les suivants :

- 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'élévateurs 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.

Contenu de la demande d'autorisation (art. 2.I)

Le locataire adresse au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception une demande qui décrit précisément les transformations envisagées et les conditions dans lesquelles ces travaux seront réalisés. Il indique notamment l'entreprise chargée de les exécuter. La demande mentionne expressément qu'à défaut de réponse dans le délai de quatre mois le bailleur sera réputé avoir donné son accord tacite à ces travaux et ne pourra pas, à l'issue du bail, demander la remise en état des lieux. La demande reproduit l'article 7, f) de la loi du 6 juillet 1989 qui prévoit ces dispositions.

Information du bailleur à l'achèvement des travaux (art. 2.II)

Dans un délai de 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 notifiés et autorisés par le bailleur.

Ce décret entre en vigueur le 1^{er} octobre 2016. Il s'applique aux logements loués meublés ou non meublés, quelle que soit la date de conclusion du bail.

Partager cette page sur :