



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

(Loi du 6.7.89 : art. 7 f modifié par la loi ASV du 28.12.15 (art. 16) et par la loi ELAN du 23.11.18 (art. 64) / Décret n°2016-1282 du 29.9.16 : JO 30.9.16)

À jour de la loi ELAN

La loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement 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.

En effet, en principe, le bailleur ne peut pas s'opposer aux travaux réalisés par le locataire lorsque ceux-ci constituent des aménagements du logement. En revanche, l'accord écrit du bailleur est nécessaire lorsque les travaux constituent une transformation du logement. À défaut d'accord, le bailleur peut exiger une remise en l'état aux frais du locataire à son départ des lieux Le logement et la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement du 28 décembre 2015 (loi du 6.7.89 : articles 6 et 7).

Depuis le 1^{er} octobre 2016, un régime d'autorisation tacite est créé pour les travaux d'adaptation du logement aux personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap ; il concerne les transformations réalisées par le locataire à ses frais (loi du 28.12.15 : art. 16).

Ces travaux doivent faire l'objet d'une demande écrite du locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du bailleur. Au-delà d'un certain délai (quatre mois et depuis le 25 novembre 2018 deux mois), l'absence de réponse du bailleur vaut 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).

Liste limitative des travaux concernés

(décret du 29.9.16 : 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'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.

Contenu de la demande d'autorisation

(décret du 29.9.16 : 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 du locataire mentionne expressément qu'à défaut de réponse du bailleur dans le délai légal¹, 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 de travaux doit également comporter la reproduction de l'article 7, f) de la loi du 6 juillet 1989 :

A reproduire dans le courrier au bailleur

Loi du 6 juillet 1989 : art. 7 f

"Le locataire est tenu (...) 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 deux 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'État".

Information du bailleur à l'achèvement des travaux

(décret du 29.9.16 : 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.

Entrée en vigueur

Le régime d'autorisation de travaux d'adaptation au handicap ou à la perte d'autonomie est applicable depuis le 1^{er} octobre 2016 aux logements loués (meublés ou non) quelle que soit la date de conclusion du bail.

Par ailleurs, depuis le 25 novembre 2018, le délai de réponse du bailleur a été porté à deux mois (contre quatre mois auparavant / loi ELAN : art. 64).

¹ A noter : le délai légal de réponse du bailleur est de deux mois depuis le 25 novembre 2018 (loi ELAN : art. 64) ; auparavant, ce délai était de quatre mois.