



Les travaux à l'initiative du locataire

publié le **20/04/2018**, vu **6754 fois**, Auteur : [Cabinet d'Avocat SAGAND](#)

Au cours de la réalisation d'un bail certains travaux sont inéluctables.

Si les travaux à l'initiative du propriétaire sont majoritairement liés à son obligation de délivrer au locataire « *le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location* » prévue par la loi de 1989, il en va différemment de ceux à l'initiative du locataire.

A cet égard, la question de la charge financière et le doute quant à la délimitation de la liberté du locataire pour entreprendre ces travaux, peuvent être source de litige.

Afin d'éviter tout contentieux, il est nécessaire de connaître les droits et obligations respectifs du locataire et du bailleur à travers les différents types de travaux susceptibles d'être engagés.

Un cadre général des droits et obligations est prévu par la loi du 6 juillet 1989 et figurent dans le bail.

Toutefois, les parties peuvent convenir entre elles par une clause expresse, insérée dans le bail, les travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer. Cette clause peut prévoir la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur présentation de justificatifs des dépenses effectuées.

- **Les travaux que peut imposer le locataire**

A) Les travaux d'entretien

Le locataire assure l'**entretien courant du logement**, (article 7 d de la loi de 1989).

Le décret n°87-712 du 26 août 1987 dresse une liste non exhaustive par catégorie de réparations locatives. Par exemple, sont compris dans cette liste, le emplacement de prises de courant, des éléments de plomberie, d'interrupteurs, etc.

Ces travaux sont en principe à la charge du locataire. Toutefois, « *Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.* » selon l'article 1755 du Code civil.

2. Les travaux d'aménagement

Les aménagements sont **des travaux mineurs** ayant pour but d'améliorer le confort de l'habitation louée, sans que ne soient modifiées la structure ou la configuration du logement et sans qu'ils ne soient irréversibles.

Constituent des travaux d'aménagement, les travaux de décoration tels que la peinture, la tapisserie ou la pose de moquette. Il faut préciser que les juges laissent une grande liberté aux locataires quant au choix des couleurs.

Ainsi par exemple, peut être peint en rouge le mur des toilettes et de la salle de bain (CA de Paris, 6e ch. C, du 20 septembre 2005) et peut être posée dans le salon une moquette à bandes multicolores (CA de Paris, 6e ch. B, du 10 janvier 2008).

Les travaux d'aménagements comprennent également la pose d'équipements qui se démontent aisément sans risque de détérioration du logement. La pose de spots lumineux au plafond, de placard ou d'étagères constituent de tels équipements, selon la jurisprudence (CA de Paris, 6e ch. C, du 20 mars 2001, CA de Nancy, 2e ch. civ, du 23 novembre 1993).

Le locataire peut effectuer des travaux d'aménagement du logement, sans nécessairement prévenir le bailleur. En effet, le bailleur ne peut « *s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée* », (article 6 d loi de 1989).

Les travaux d'aménagement sont à la charge du locataire qui ne peut prétendre à leur indemnisation. De son côté, le bailleur ne peut pas tirer prétexte de ces travaux d'aménagement pour résilier le bail ou ni même pour refuser de le renouveler.

- **Les travaux soumis à une autorisation du bailleur**

Cette entente entre le locataire et le bailleur doit généralement être explicite. Toutefois, elle peut être tacite dans certains cas particuliers.

1. **Les travaux de transformation**

Les travaux de transformation sont majoritairement **des changements irréversibles et modifient la distribution du logement**.

Par exemple, constituent de telles transformations, le remplacement d'une chambre par une cuisine, la suppression d'une salle de bain, la suppression d'une cloison, la construction d'une extension (piscine, véranda) et plus généralement le remplacement d'éléments comprenant du bâti.

Pour cela, le locataire doit obtenir **un accord écrit du bailleur** sous forme de convention (article 7f de la loi de 1989).

L'autorisation doit normalement précéder les travaux, mais rien ne s'oppose à une régularisation *a posteriori*. En cas de contestation, c'est au locataire de démontrer que le bailleur avait bien donné son accord.

Dans le cas où les travaux effectués, ont été autorisés, le locataire peut être indemnisé par le bailleur sous forme de participation directe aux travaux ou bien sous forme d'une diminution du loyer.

Lorsque les travaux ont été effectués sans autorisation, **le bailleur dispose d'une option légale** prévue par l'article 7-f de la loi de 1989). Il peut soit garder le bénéfice des transformations soit exiger du locataire une remise en l'état et ce, même si les travaux ont apporté une amélioration au logement loué. En tout état de cause, le locataire ne peut prétendre au remboursement en tout ou partie des frais engagés pour ces travaux.

2. Les travaux d'adaptation au handicap ou à la perte d'autonomie

La loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement a introduit un **régime dérogatoire d'autorisation tacite du bailleur** lorsque des travaux de transformation permettant l'adaptation du logement en situation d'handicap sont réalisées par le locataire, à ses frais.

Selon le décret du 29 septembre 2016, ce type de travaux concerne notamment : la création ou suppression de cloisons ; la modification de l'aménagement des pièces d'eaux ou encore les installations d'ascenseurs ou de systèmes de commande et d'alerte.

Ces travaux nécessitent l'accord écrit du bailleur après que lui ait été transmis une liste complète et détaillée des travaux envisagés.

Si la demande écrite du locataire formulée auprès du bailleur, reste sans réponse pendant un **délai de 4 mois** à compter de la date de réception par ce dernier, elle sera considérée comme **acceptée tacitement**. C'est-à-dire que le silence du bailleur vaut acceptation de la demande.