



Les travaux que le locataire peut réaliser dans le cadre d'un bail d'habitation : peinture, transformations, aménagements...

Fiche pratique publié le 15/11/2021, vu 2678 fois, Auteur : [Légavox](#)

Certains ressentent le besoin de réaliser des travaux dans leur logement, que l'occupation soit ponctuelle ou inscrite dans la durée. Focus sur les modifications que peut apporter un locataire dans le cadre de son bail d'habitation.

Le principe d'interdiction de la transformation des lieux

La relation entre le **locataire** particulier et son **bailleur** est régie par la [loi n° 89-462 du 6 juillet 1989](#) tendant à améliorer les rapports locatifs.

Plus précisément, l'[article 6.d](#) de cette loi oblige le bailleur « *de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée* », tandis que l'[article 7.f](#) dispose que le locataire est obligé « *de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du bénéficiaire* ».

La sanction du défaut d'accord du bailleur à la transformation dépendra de la clémence de ce dernier puisqu'il peut exiger de la part du locataire, au moment de la libération des lieux, la « *remise en état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire ne puisse réclamer une indemnisation des frais engagés* ».

La seule exception subsistant en cas d'absence d'accord du bailleur concerne les travaux d'aménagement nécessaires aux personnes en situation de handicap, lorsque le bailleur n'a pas répondu à la demande du locataire, adressée par courrier recommandée, dans un délai de deux mois.

Cette absence de réponse, contrairement au premier cas de figure, laisse présumer l'accord tacite du bailleur qui ne pourra pas exiger la remise en état des lieux.

La notion de « transformation » des locaux

La notion de transformation n'est pas explicitement définie par la loi et il convient de se reporter à la jurisprudence pour en distinguer les contours qui restent néanmoins objet de discussions.

La notion de transformation correspond à tout changement apporté à la structure ou à la configuration des lieux loués.

C'est le cas par exemple lorsque le locataire aménage « *des chambres de bonne en un espace de vie unique, modifiant par là-même la configuration des lieux loués et la disposition des parties communes par rapport aux parties privatives* »

(Cf. CA Paris, 6ème Ch., Section C, 22 janvier 2008, n° 08/07027).

La transformation est encore constituée dans l'hypothèse où le locataire abat une cloison pour réunir deux appartements mitoyens, quand bien même cette transformation n'est pas irréversible (Cf. CA Paris, Pôle 4, Ch. 4, 31 mai 2011, n° 10/09024).

Une telle transformation, selon la Cour d'appel de Paris, ne peut être qualifiée de « *simples aménagements ou d'améliorations ne nécessitant pas d'autorisation* ».

Plus généralement, la **transformation** peut se définir comme une modification importante et durable de l'état matériel des lieux bien que certains travaux devront s'apprécier au cas par cas.

Tel sera notamment le cas des **travaux** de plomberie ou de chauffage, ou du perçage d'un mur porteur, considérés tantôt d'aménagement indispensables à une utilisation normale des lieux, tantôt de transformation à caractère durable.

A l'inverse, parmi les aménagements offerts au locataire, celui-ci peut librement réaliser des changements de papier peints, de moquette, de peinture et même de procéder à la pose de fenêtres à double-vitrage afin de renforcer l'isolation phonique ou thermique.

La jurisprudence est encore plus précise puisqu'elle va considérer que des murs peints dans une couleur rouge vif ne constituent ni une transformation des lieux loués, ni une couleur excentrique en matière de décoration intérieure, face auxquels le propriétaire n'est pas fondé à demander une remise en état (Cf. CA Paris, Ch. 6, Section C, 20 septembre 2005 « SCI ROUGET DE L'ISLE / BERNHEIM »).

Conséquence de cette dernière décision, il est ainsi admis que le fait pour le locataire de ne pas avoir « *repeint l'appartement en blanc tel qu'il était à l'origine* » n'est contraire ni au contrat de bail, ni à la loi de 1989 (Cf. CA Nancy, 26ème Ch. Civ. Et Com., 1er février 1995, « LUONGO / ROEDER »).

En cas de conflit avec votre bailleur ou votre locataire concernant la réalisation de travaux dans les lieux loués, notre Cabinet pourra intervenir à vos côtés au besoin.

En revanche, nous ne pourrions pas vous aider davantage pour toute question concernant le choix de la couleur des murs du salon...

Mathieu WEYGAND,
Avocat

Noui LECHEHEB,
Juriste titulaire du CAPA