



Travaux de rénovation énergétique pouvant être réalisés par le locataire

Actualité législative publié le **08/08/2022**, vu **1283 fois**, Auteur : [Grégory ROULAND - 06 89 49 07 92](#)

Un décret du 20 juillet 2022 précise la nature des travaux de transformation permis au locataire et la procédure à suivre par ce dernier, s'il engage de tels travaux à ses frais dans le logement qu'il loue.

Aux termes de l'article 6-d de la loi n° 89-462 du 6 juill. 1989 (relatif aux rapports locatifs), le bailleur ne peut pas interdire au locataire des réaliser des travaux s'ils sont de simples aménagements du logement.

A l'inverse, le locataire ne peut pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire (article 7,f de la loi du 6 juillet 1989).

Cependant, le législateur a prévu des exceptions à cette règle. Par exemple, il permet l'obtention d'un accord tacite en cas de travaux d'adaptation du logement au handicap ou à la perte d'autonomie (la loi d'adaptation de la société au vieillissement du 28 décembre 2015).

De même, la la loi Climat et résilience du 22 août 2021 a ajouté une exception relative à la réalisation de travaux de rénovation énergétique (art. 7, f de la loi du 6 juillet 1989, modifié par la loi n° 2021-1104, 22 août 2021, art. 163). La liste des travaux de rénovation énergétique pouvant donner lieu à autorisation tacite du bailleur a été donnée par un décret du 20 juillet 2022. Ce texte étant paru depuis le 21 juillet 2022, le dispositif est désormais opérationnel.

I. Travaux de rénovation énergétique prévus par la réglementation

Si elles constituent des travaux de transformation, les opérations suivantes peuvent être réalisées par le locataire, à ses frais, avec l'accord tacite du propriétaire :

- isolation des planchers bas ;
- isolation des combles et des plafonds de combles ;
- remplacement des menuiseries extérieures ;
- protection solaire des parois vitrées ou opaques ;
- installation ou remplacement d'un système de ventilation ;
- installation ou remplacement d'un système de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire et interfaces associées.

La liste des travaux de rénovation énergétique figurant dans le décret est limitative.

Cela signifie que le locataire ne peut pas aller au-delà de ce qui indiqué dans le texte, faute de quoi l'autorisation tacite qu'il penserait avoir obtenue de la part du bailleur, serait nulle.

Pour être pris en compte au titre de ce régime dérogatoire d'autorisation, les travaux doivent répondre aux caractéristiques thermiques qui s'imposent en cas de mise aux normes des équipements énergétiques installés ou remplacés (article 1er du décret du 20 juillet 2022 ; art. R. 173-3, al. 1er du Code de la construction et de l'habitation).

En pratique, il y a lieu de respecter la réglementation « élément par élément » définie par un arrêté du 3 mai 2007 pris en application de l'ancien article R. 131-28 du Code de la construction et de l'habitation, devenu l'article R. 173-3 du même code.

Il est bien entendu que les travaux ne doivent pas affecter les parties communes ou les éléments d'équipement commun lorsque le logement loué se situe dans un immeuble collectif.

En outre, ne sont pas autorisés les travaux qui auraient une incidence sur la structure du bâtiment ou son aspect extérieur, modifieraient sa destination ou seraient soumis à permis ou déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme.

II. Demande d'autorisation de réaliser les travaux

Le locataire qui entend procéder à des travaux de rénovation énergétique doit adresser au bailleur une demande écrite par lettre recommandée avec avis de réception, décrivant précisément les transformations envisagées et les conditions dans lesquelles ces travaux seront réalisés et par quelle entreprise.

A défaut de réponse dans le délai de 2 mois, le bailleur sera réputé avoir donné son accord tacite à ces travaux. Dans cette hypothèse, au départ du locataire, le bailleur ne peut pas exiger la remise en l'état des lieux.

Ces dispositions législatives doivent être reproduites dans la demande même d'autorisation (article 2, I du décret du 20 juill. 2022).

III. Attestation après travaux

Dans un délai de 2 mois suivant l'achèvement des travaux, le locataire attestera auprès du bailleur que les travaux ont été réalisés par l'entreprise choisie et correspondent effectivement aux travaux de transformation notifiés et autorisés, tacitement ou non, par le bailleur (art. 2, II du décret du 20 juillet 2022).

Me Grégory ROULAND - Avocat au Barreau de Paris et Docteur en droit

MAIL : gregory.rouland@outlook.fr

tél: 06.89.49.07.92