



# Handicap ou perte d'autonomie du locataire et travaux d'adaptation du logement

publié le **05/03/2016**, vu **4721 fois**, Auteur : [Régine VANITOU Avocat Paris](#)

**L'article aborde la question des locataires en situation de handicap ou en perte d'autonomie qui souhaitent pouvoir réaliser des travaux d'adaptation dans le logement loué.**

L'article 7 de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 qui s'applique aux locaux à usage d'habitation principale prévoit les devoirs et obligations du locataire à l'égard du bailleur.

Pour rappel, il y est édicté par exemple que le locataire doit payer le loyer et les charges, user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ou encore qu'il doit s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire.

L'article 7f de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 prévoit plus particulièrement que le locataire est obligé de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire.

A défaut de cet accord, le propriétaire 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.

Cela signifie en d'autres termes que le locataire peut effectuer dans l'appartement des aménagements tels que la pose de moquette, des travaux de peinture ou encore des travaux de décoration.

Toutefois, la loi prévoit une interdiction de transformer les locaux loués sans autorisation préalable du propriétaire. Ce sera le cas de travaux modifiant la structure ou la configuration des lieux loués

(installation d'une salle de bains à la place d'une douche, suppression d'une cloison, transformation d'une chambre en cuisine..).

L'accord du propriétaire est alors obligatoire.

En fin de bail, le bailleur dispose d'une option : soit il peut exiger du locataire la remise en état des lieux dans leur état initial ou soit conserver à son bénéfice les transformations sans aucune compensation financière due au locataire.

Néanmoins, le législateur a souhaité assouplir ces principes pour tenir compte de la situation particulière des locataires en situation de handicap ou de perte d'autonomie.

Il est désormais précisé les conditions dans lesquelles les locataires concernés peuvent réaliser les travaux d'adaptation nécessaires dans le logement.

La loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement a ainsi modifié les textes en vigueur et complété l'article 7f de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989.

Il a été ajouté que « 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 quatre 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'Etat. »

La définition des travaux et des modalités de mise en œuvre reste à définir par décret.

Il sera noté que le locataire peut réaliser les travaux sans une autorisation préalable du bailleur

uniquement à défaut de réponse de ce dernier dans un délai de 4 mois.

Si cette disposition facilite la réalisation de travaux nécessaires, le bailleur peut en l'état toujours opposer un refus exprès aux travaux dans le délai de 4 mois.

Quid des conséquences pour le locataire souvent une personne âgée dont l'adaptation du logement revêt une nécessité ?

Le législateur est muet sur ce point.

Régine VANITOU

4 rue de Logelbach

75017 PARIS

<http://www.vanitou-avocat.fr>

<http://www.vanitou.com>

[contact@vanitou.com](mailto:contact@vanitou.com)

Tél : 01.42.66.44.84