

Travaux de rénovation énergétique réalisés aux frais du locataire

Pour mémoire, la [loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement](#) du 28 décembre 2015 a adapté 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 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, le bailleur peut exiger une remise en l'état aux frais du locataire à son départ des lieux. Depuis le 1^{er} octobre 2016, un régime d'autorisation tacite a été 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).

Afin d'impliquer davantage les locataires dans la rénovation énergétique de leur logement, la [loi Climat et Résilience du 22 août 2021](#) a étendu ce régime dérogatoire d'autorisation tacite du bailleur aux travaux de rénovation énergétique réalisés aux frais du locataire.



Liste limitative des travaux concernés

(décret du 20.7.22 : art. 1)

Les travaux de rénovation énergétique concernés par le régime d'autorisation tacite du bailleur sont les suivants :

- 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.

Les travaux réalisés doivent respecter les normes fixées par la réglementation thermique élément par élément ([CCH : R.173-3 / arrêté du 22.3.17](#)).

Sont exclus de cette liste les travaux affectant :

- les parties communes ou les éléments d'équipement commun ;
- la structure du bâtiment, son aspect extérieur, modifiant sa destination ou qui nécessitent une autorisation d'urbanisme, certificat, permis ou déclaration préalable ([CCH : livre IV](#)).

Contenu de la demande d'autorisation (décret du 20.7.22 : 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 notam-

ment l'entreprise chargée de les exécuter.

La demande du locataire mentionne expressément qu'à défaut de réponse du bailleur dans le délai légal (2 mois), 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 :

À reproduire dans le courrier au bailleur

Loi du 6 juillet 1989 : art. 7 f

"Le locataire est obligé (...) f) 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 ou des travaux de rénovation énergétique 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'Etat ;".

Information du bailleur à l'achèvement des travaux (décret du 20.7.22 : art. 2. II)

Dans un délai de 2 mois suivant l'achèvement des travaux, que le bailleur ait répondu ou pas à la demande, 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 de rénovation énergétique réalisés aux frais du locataire est applicable à compter du 22 juillet 2022 aux logements loués (meublés ou non) quelle que soit la date de conclusion du bail.