



LOGEMENT

FICHE TECHNIQUE

Juin 2016

Travaux dans un logement en location

Vous êtes locataire et votre bailleur veut réaliser des travaux : dans quelles mesures êtes-vous obligé de les accepter ?

Vous êtes bailleur et vous souhaitez réaliser des travaux : comment faire avec le locataire à l'intérieur du logement ?

Vous êtes bailleur et votre locataire vous demande des travaux : dans quelles mesures êtes-vous tenu de les réaliser ?

Cette fiche technique a pour vocation de reprendre les règles fixées par la loi pour la réalisation de travaux par le bailleur dans un logement en location. Car pour rappel, le bailleur a l'obligation, entre autres, « d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ». A ne pas confondre avec l'« entretien courant » et les « menues réparations » à la charge du locataire tout au long du contrat.

Permettre l'accès au logement pour certains travaux

L'article 7 e) de la loi du 6 juillet 1989 oblige le locataire à permettre l'accès du logement au bailleur pour la préparation et l'exécution de travaux.

Précisions sur les travaux concernés

Les travaux visés par cet article 7 e) sont ceux liés à l'amélioration, au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, à l'amélioration de la performance énergétique et ceux qui permettent au bailleur de remplir son obligation de décence¹ fixée par l'article 6 alinea 1 de cette même loi.

Aussi, pour tous les travaux n'entrant pas dans cette liste exhaustive, le locataire n'est pas soumis à cette obligation de permettre l'accès au logement pour la préparation et l'exécution des travaux.

C'est quoi les « travaux d'amélioration » ? La loi ne définit pas ce que sont les travaux d'amélioration mais la réponse ministérielle n°514174 publiée au JOAN du 16 décembre 1991 précise que ce sont des travaux apportant

- un équipement nouveau, un service ou une qualité supérieure au niveau des prestations existantes ;
- une qualité permettant de diminuer de façon certaine les dépenses d'entretien ou d'exploitation ;
- une plus grande sécurité pour les biens comme pour les personnes.

Les formalités que le bailleur doit accomplir avant de réaliser les travaux

Le bailleur doit, avant le début des travaux, informer le locataire de la nature et des modalités d'exécution des travaux. Cette information doit être réalisée de manière formelle, c'est-à-dire

¹ La notion de décence d'un logement est fixée au sein du décret 2002-120 qui pose des critères de décence. Cf. Fiche technique [« location : c'est quoi un logement décent ? »](#)

par un courrier soit remis en mains propres au locataire soit envoyé en recommandé avec avis de réception.

La durée des travaux

Si ces travaux sont supérieurs à 21 jours, le locataire est en droit de demander une diminution du loyer à proportion du temps dont le locataire aura été privé de son logement.

A noter qu'il est strictement interdit de ne pas permettre au locataire de demander une indemnité au bailleur lorsque ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à 21 jours.

Des jours sans travaux...sauf si le locataire accepte les travaux les jours non prévus

De plus, par principe, les travaux ne peuvent pas avoir lieu le samedi, le dimanche et les jours fériés. Toutefois, si le locataire accepte la réalisation des travaux pour ces créneaux, il est nécessaire que cela soit apposer par écrit.

Des travaux permettant une réévaluation du loyer

La loi permet au bailleur, qui réaliserait des travaux d'amélioration du logement ou permettant une mise en conformité de celui-ci avec les règles de décence, après un renouvellement de bail, de réévaluer le montant du loyer au maximum de 15 % du coût réel des travaux TTC. Pour cela, le coût des travaux réalisés doit correspondre à au minimum à la moitié de la dernière année de loyer.

Des travaux permettant une contribution pour partage des économies d'énergie

Cette contribution peut être demandée au locataire au titre du partage des économies de charges, à partir de la date d'achèvement des travaux réalisés aux frais du bailleur.

Pour cela, les travaux doivent répondre à 3 conditions :

- ils doivent bénéficier directement au locataire ;
- leur exécution est justifiée au locataire ;
- qu'ils constituent un ensemble ou que le logement atteigne, après ces travaux, un niveau minimal de performance énergétique.

Cette participation financière est indiquée sur l'avis d'échéance le cas échéant et la quittance remise au locataire.

Elle est doublement limitée : dans sa durée (elle ne pourra plus être versée au-delà de quinze années) ; et dans son montant (qui est fixe et non révisable : elle ne peut être supérieure à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée).

Pour plus d'informations sur les travaux permettant d'exiger une contribution pour partage des économies d'énergie : décret et arrêté du 23.11.2009.

Les travaux qui peuvent être interdits par le juge

Le locataire qui estime que les travaux ou les conditions de réalisation de ceux-ci présentent un caractère abusif ou vexatoire ou ne respectent pas les conditions définies dans la notification de préavis de travaux ou si leur exécution a pour effet de rendre l'utilisation du local impossible ou dangereuse, il peut saisir le juge pour que soit prononcée l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris. La juridiction compétente quant aux litiges locatifs est le tribunal d'instance.