

Utilisation du logement et travaux par le locataire

Si vous êtes locataire, vous pouvez utiliser librement le logement pendant toute la durée de la location. Mais vous devez accorder un droit de visite au propriétaire ou son représentant, c'est-à-dire lui accorder un droit d'accès à votre logement, dans certaines situations. Et si vous voulez y faire des travaux, vous devez parfois obtenir l'autorisation du propriétaire ou de son représentant.

Qu'est ce que le droit de jouissance exclusive du locataire ?

Le logement loué est le domicile du locataire. En conséquence, il en a la jouissance exclusive (il peut y vivre librement) à la condition de se conformer au bail et, si le logement se situe dans une copropriété, aux règles de la copropriété.

Droits du locataire

Le logement loué est le domicile du locataire. Le locataire a donc droit d'aménager et d'utiliser les lieux librement. Il peut aussi inviter ou héberger (gratuitement) les personnes de son choix.

Par conséquent, le propriétaire n'a notamment pas le droit :

d'imposer un droit de visite à son locataire en dehors de tout cadre légal,
d'interdire l'accès au logement à des personnes autres que la famille du locataire,
de pénétrer dans le logement sans l'accord du locataire,
de lui interdire d'avoir un animal domestique (à moins qu'il s'agisse d'un animal dangereux),
d'interdire au locataire de fumer dans le logement.

À noter

Le locataire peut sous-louer le logement à la condition de demande et d'obtenir l'accord du propriétaire.

Usage du logement

Le locataire doit utiliser le logement en respectant son usage, comme il est prévu dans le contrat de location.

Par exemple, le logement peut être loué à usage d'habitation uniquement. Dans ce cas, le locataire a interdiction d'y exercer une activité commerciale qui impliquerait des nuisances dans l'immeuble (notamment si cette activité implique la réception de clientèle ou de marchandises).

Si le logement loué est situé dans un immeuble en copropriété, le locataire doit respecter le règlement de copropriété.

Ce règlement peut par exemple encadrer ou interdire certaines pratiques, notamment :

Étendre du linge aux fenêtres

Faire des barbecues

Installer des pare-vues sur les balcons (canisse, bambou...)

Poser des pots de fleurs ou des jardinières sur les rebords des fenêtres

À savoir

d'une manière générale, le locataire doit utiliser son logement en respectant la tranquillité du voisinage.

En quoi consiste le droit de visite du propriétaire en cas de travaux ?

Le locataire doit laisser exécuter dans son logement certains travaux décidés par le propriétaire, notamment les suivants :

Travaux d'amélioration dans les parties communes ou privatives du même immeuble (par exemple, installation d'un digicode)

Travaux nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal du logement (par exemple, volet défectueux)

Travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement (travaux d'isolation)

Travaux pour respecter les critères d'un logement décent

Entretien des toitures et façades végétalisées

Avant le début des travaux, le propriétaire doit prévenir le locataire. Pour cela, il doit lui envoyer une notification par lettre recommandée avec accusé de réception ou la lui remettre en mains propres.

Cette notification doit préciser la nature des travaux (amélioration recherchée, caractère d'urgence, performance énergétique prévue...) et la façon dont ils vont être faits (date de début, durée, nécessité d'accès...).

Si ces travaux sont urgents (par exemple, le chauffe-eau en hiver), le locataire doit permettre l'accès à son logement pour la préparation et la réalisation des travaux. Mais il n'est pas obligé d'en permettre l'accès les samedis, les dimanches et les jours fériés.

Le locataire doit permettre l'accès à son logement pour la préparation et la réalisation des travaux à la charge du propriétaire.

Mais si ces réparations ou travaux durent plus de 21 jours, le propriétaire doit lui accorder une baisse de loyer proportionnelle à la durée des travaux.

Dans certains cas, le locataire peut avoir recours au juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

C'est le cas lorsque les travaux :

présentent un caractère abusif

ou ne sont pas conformes aux conditions indiquées dans la notification de travaux

ou rendent l'utilisation du logement impossible ou dangereuse.

Le locataire peut alors demander au juge :

l'interdiction des travaux entrepris
ou l'interruption des travaux entrepris
ou, lorsque les travaux rendent le logement inhabitable, la résiliation du bail.

Quels sont les travaux que le locataire peut faire dans le logement ?
--

Les règles sont différentes selon les travaux que le locataire veut faire :

Le locataire a le droit d'aménager librement le logement qu'il occupe (changement de moquette, rafraîchissement des peintures murales...).

Cependant, il ne peut pas faire de gros travaux de transformation du local ou de ses équipements sans l'accord écrit du propriétaire. En cas de doute (par exemple, si le locataire veut peindre les murs d'une peinture criarde), mieux vaut demander l'autorisation du propriétaire avant de faire les travaux envisagés.

Si le locataire fait des travaux de transformation du local ou de ses équipements sans demander l'accord écrit du propriétaire, le propriétaire pourra, lors du départ du locataire (à la fin de bail) :

Soit conserver les transformations sans indemniser le locataire du coût des travaux faits

Soit exiger que le locataire remette, immédiatement et à ses frais, le logement dans l'état où il était avant les travaux

Si les travaux de transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le propriétaire peut exiger la remise immédiate des lieux en l'état, aux frais du locataire.

En cas de litige sur le caractère des travaux (simple aménagement ou transformation), il faut saisir le juge des contentieux de la protection.

Le locataire handicapé ou en situation de perte d'autonomie (par exemple : personne âgée) peut faire, à ses frais, des travaux d'adaptation du logement.

Au départ du locataire (à la fin du bail), le propriétaire ne peut pas exiger que le locataire remette le logement dans l'état dans lequel il était avant ces travaux.

Nature des travaux

Il peut s'agir des travaux suivants :

Création, suppression ou modification de cloisons ou de portes intérieures au logement

Modification de l'aménagement ou de l'équipement des pièces d'eau (cuisine, toilettes, salle d'eau)

Création ou modification des prises électriques ou de communications électroniques et des points d'éclairage

Installation ou adaptation des systèmes de commande (notamment commande des installations électriques, d'eau, de gaz et de chauffage, interphone, signalisation, interrupteurs)

Installation d'élévateurs ou d'appareils permettant notamment le déplacement des personnes à mobilité réduite

Installation ou modification des systèmes de fermeture et d'ouverture (portes, fenêtres, volets) et d'alerte

À savoir

Il existe des aides pour financer ces travaux, notamment MaPrime Adapt, ou un crédit d'impôt, ou les aides des collectivités territoriales.

Vidéo : Adapter son logement

Avant les travaux

Le locataire doit adresser une demande au propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans cette lettre, le locataire doit :

Décrire précisément les transformations envisagées et les conditions dans lesquelles ces travaux seront faits

Indiquer l'entreprise qui fera les travaux

Écrire les phrases suivantes : En application du f de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs, 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.

Le locataire peut utiliser ce modèle de document :

Réponse du propriétaire

Après avoir reçu la demande du locataire, le propriétaire a **2 mois** pour répondre. L'absence de réponse dans ce délai vaut accord.

Durant ces 2 mois, le propriétaire peut :

Soit indiquer au locataire qu'il accepte les travaux et les conditions dans lesquelles ils sont prévus

Soit indiquer au locataire qu'il souhaite faire faire les travaux à ses frais dans un délai qui ne peut être supérieur à 1 an

Soit saisir le juge, s'il refuse les travaux ou les conditions dans lesquelles ils sont prévus, pour un motif sérieux et légitime.

À savoir

Lorsque les travaux affectent le gros oeuvre de l'immeuble, le propriétaire peut exiger qu'ils soient faits sous la direction et le contrôle d'un homme de l'art (par exemple : un architecte) désigné avec son accord. Lorsque le propriétaire saisit le juge, c'est le juge qui désigne cette personne.

Le locataire peut faire faire les travaux prévus lorsque :

Le propriétaire n'a pas rendu réponse dans le délai de 2 mois,

Le propriétaire a donné son accord dans le délai de 2 mois

Le propriétaire, qui s'était engagé à faire faire les travaux, n'a pas respecté le délai d'un an maximum

Le juge a donné tort au propriétaire, qui refusait les travaux ou les conditions dans lesquelles ils étaient prévus

Après les travaux

Dans les 2 mois qui suivent la fin des travaux, le locataire doit attester auprès du propriétaire :

Que l'entreprise prévue est bien celle qui est intervenue

Et que les travaux effectués sont bien ceux qui ont été notifiés et autorisés.

• Demander l'autorisation du propriétaire pour faire des travaux d'adaptation au handicap ou à la perte d'autonomie

Le locataire peut faire des travaux de rénovation énergétique du logement, à ses frais.

Au départ du locataire (à la fin du bail), le propriétaire ne peut pas exiger que le locataire remette le logement dans l'état dans lequel il était avant ces travaux.

Nature des travaux

Il peut s'agir des travaux 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

Ces travaux doivent respecter les normes thermiques et énergétiques des bâtiments existants.

Mais ils ne doivent pas affecter la structure du bâtiment, son aspect extérieur, modifier sa destination ou être soumis à une autorisation administrative (déclaration préalable, permis de construire...). Lorsque le logement se situe dans un immeuble collectif, ils ne doivent pas non plus affecter les parties communes ou les éléments d'équipement commun.

À savoir

Il existe des aides pour financer les travaux de rénovation énergétique

Avant les travaux

Le locataire doit adresser une demande au propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans cette lettre, le locataire doit :

Décrire précisément les transformations envisagées et les conditions dans lesquelles ces travaux seront faits

Indiquer l'entreprise qui fera les travaux

Écrire les phrases suivantes : En application du f de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs, 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.

Réponse du propriétaire

Après avoir reçu la demande du locataire, le propriétaire a **2 mois** pour répondre. L'absence de réponse dans ce délai vaut accord.

Durant ces 2 mois, le propriétaire peut :

Soit indiquer au locataire qu'il accepte les travaux et les conditions dans lesquelles ils sont prévus

Soit indiquer au locataire qu'il souhaite faire faire les travaux à ses frais dans un délai qui ne peut être supérieur à 1 an

Soit saisir le juge, s'il refuse les travaux ou les conditions dans lesquelles ils sont prévus, pour un motif sérieux et légitime.

À savoir

Lorsque les travaux affectent le gros oeuvre de l'immeuble, le propriétaire peut exiger qu'ils soient faits sous la direction et le contrôle d'un homme de l'art (par exemple : un architecte) désigné avec son accord. Lorsque le propriétaire saisit le juge, c'est le juge qui désigne cette personne.

Le locataire peut faire faire les travaux prévus lorsque :

Le propriétaire n'a pas rendu réponse dans le délai de 2 mois,

Le propriétaire a donné son accord dans le délai de 2 mois

Le propriétaire, qui s'était engagé à faire faire les travaux, n'a pas respecté le délai d'un an maximum

Le juge a donné tort au propriétaire, qui refusait les travaux ou les conditions dans lesquelles ils étaient prévus.

Après les travaux

Dans les 2 mois qui suivent la fin des travaux que le locataire a fait faire, il doit attester auprès du propriétaire :

Que l'entreprise prévue est bien celle qui est intervenue

Et que les travaux effectués sont bien ceux qui ont été notifiés et autorisés.

Location immobilière : obligations du locataire

Dépenses locatives

Loyer

Charges

Impayés et expulsion

Assurance habitation

Usage du logement

Travaux et jouissance des lieux

Entretien et réparations

Questions – Réponses

- Le locataire doit-il accorder un droit de visite à son propriétaire ?
- Quelles aides financières peut-on percevoir pour faire des travaux dans son logement ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- [Crédit d'impôt pour travaux d'adaptation \(handicap, perte d'autonomie\)](#)
- [MaPrimeAdapt' : travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie](#)
- [Entretien courant et "réparations locatives" à la charge du locataire](#)

Pour en savoir plus

- [Travaux d'adaptation \(handicap, perte d'autonomie\) et contrat d'assurance](#)
Source : Institut national de la consommation (INC)
- [Les aides financières pour adapter son logement](#)
Source : Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA)
- [Le locataire héberge gratuitement une personne](#)
Source : Institut national de la consommation (INC)
- [Normes thermiques et énergétiques des bâtiments existants](#)
Source : Legifrance

Où s'informer ?

- [Agence départementale pour l'information sur le logement \(Adil\)](#)

Services en ligne

- [Demander l'autorisation du propriétaire pour sous-louer son logement](#)
Modèle de document
- [Demander l'autorisation du propriétaire pour faire des travaux d'adaptation au handicap ou à la perte d'autonomie](#)
Modèle de document

Textes de référence

- [Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 4](#)
Droit de visite
- [Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 7](#)
Obligations du locataire en cas de travaux
- [Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 8](#)
Sous-location
- [Code civil : article 1724](#)
Travaux et réduction de loyer
- [Code civil : article 1755](#)
Réparations locatives
- [Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent](#)
Logement décent
- [Décret n°2016-1282 du 29 septembre 2016 sur les travaux d'adaptation du logement aux personnes handicapées ou en perte d'autonomie réalisés aux frais du locataire](#)
Travaux d'adaptation
- [Décret n°2022-1026 du 20 juillet 2022 relatif aux travaux de rénovation énergétique réalisés aux frais du locataire](#)
Travaux de rénovation énergétique
- [Arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants](#)
Normes thermiques et énergétiques



Ville de Palavas-les-Flots

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : [04 67 07 73 00](tel:0467077300)