



Utilisation du logement et travaux par le locataire

Vérfié le 20 février 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Le locataire utilise librement son logement pendant toute la durée de la location. Cependant, il a l'obligation d'accorder l'accès de son logement à son propriétaire dans certaines situations (par exemple, lorsque le propriétaire doit faire des travaux). Par ailleurs, le locataire est obligé d'obtenir l'autorisation du propriétaire lorsqu'il veut faire certains travaux dans le logement (par exemple, travaux d'adaptation du logement au handicap).

Jouissance exclusive

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 contrat de location
- 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)** [☞ \(https://www.inc-conso.fr/content/colocation-sous-location-hebergement-cession-de-bail-deces-du-locataire-et-abandon-de#3\)](https://www.inc-conso.fr/content/colocation-sous-location-hebergement-cession-de-bail-deces-du-locataire-et-abandon-de#3) les personnes de son choix.

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

- d'imposer un **droit de visite** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1857>) 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** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12244>),
- de lui interdire d'avoir un animal domestique (à moins qu'il s'agisse d'un **animal dangereux** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2693>)),
- d'interdire au locataire de fumer dans le logement.

À noter : le locataire peut **sous-louer** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2449>) le logement à la condition **de demander et d'obtenir l'accord du propriétaire** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R17891>).

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** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589>). 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 est tenu d'utiliser son logement en respectant la **tranquillité du voisinage** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N356>).

Droit de visite et travaux à l'initiative du propriétaire

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

- **Travaux d'amélioration dans les parties communes ou privatives** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R45485>) du même immeuble (installation d'un digicode, ...)
- Travaux nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal du logement (volets défectueux, robinetterie vétuste, ...)
- Travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement (isolation, chaudière performante, ...)
- Travaux qui permettent de remplir les critères d'un **logement décent** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042>)
- Entretien des toitures et façades végétalisées

Avant le début des travaux, le propriétaire a l'obligation d'informer le locataire de leur réalisation. Il doit adresser une **notification** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R14732>) par lettre recommandée avec accusé de réception ou la lui remettre en mains propres.

Cette notification doit obligatoirement préciser :

- la nature des travaux (amélioration, urgence, performance énergétique...)
- et leur mode d'exécution (date de début, durée, nécessité d'accès etc...).

Si ces travaux sont urgents (exemple : chauffe-eau en hiver), le locataire doit permettre l'accès à son logement pour leur préparation et leur réalisation. Il n'est pas obligé de permettre l'accès les samedis, dimanches et jours fériés.

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

Toutefois, 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.

Par ailleurs, si les travaux :

- présentent un caractère abusif
- ou ne sont pas conformes aux conditions définies dans la notification de travaux
- ou rendent l'utilisation du logement impossible ou dangereuse,

le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement pour demander :

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

Où s'adresser ?

- [Tribunal judiciaire ou de proximité](https://www.justice.fr/recherche/annuaires) ↗ (https://www.justice.fr/recherche/annuaires)

Travaux à l'initiative du locataire

Travaux d'aménagement dans le logement

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) :

- conserver les transformations sans indemniser le locataire du coût des travaux réalisés,
- ou 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.

Où s'adresser ?

- [Tribunal judiciaire ou de proximité](https://www.justice.fr/recherche/annuaires) ↗ (https://www.justice.fr/recherche/annuaires)

Travaux d'adaptation du logement au handicap ou à la perte d'autonomie

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 les travaux d'adaptation.

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'ascenseurs 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

Vidéo : Adapter son logement

Crédit : www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr, site de la Caisse nationale de la solidarité pour l'autonomie (CNSA)

[Voir la version texte](#)

Aujourd'hui, Serge teste sa nouvelle salle de bain. Serge avait de plus en plus de mal à enjamber sa baignoire, il craignait de glisser. Avec sa femme Olga, ils se sont lancés dans des travaux. Ils ont reçu une aide de l'ANAH, qui tient compte de leurs ressources. Ils ont choisi une douche à l'italienne de plain-pied avec un siège de douche et une barre d'appui pour garantir une sécurité optimale.

Démarche à accomplir

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 réalisés
- Indiquer l'entreprise chargée d'exécuter 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 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.* »

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

Institut national de la consommation (INC)

Accéder au
modèle de document

(<https://www.inc-conso.fr/content/vous-demandez-votre-propretaire-lautorisation-deffectuer-des-travaux-pour-adapter-votre>)

À partir de la date de réception de la demande par le propriétaire, celui-ci dispose d'un délai pour répondre. Le délai accordé au propriétaire est de 2 mois. L'absence de réponse dans ce délai vaut accord.

Dans les 2 mois suivant la fin des travaux, le locataire atteste auprès du propriétaire :

- que c'est l'entreprise prévue qui est intervenue
- et que les travaux effectués sont bien ceux qui ont été notifiés et autorisés.

Aides dont le locataire peut bénéficier

Il existe des aides au financement des travaux d'adaptation du logement, notamment :

- les **aides de l'Anah ou des collectivités territoriales** (<http://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/vivre-domicile/amenager-son-logement>),
- un **crédit d'impôt** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10752>).

Textes de référence

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 4 (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000017853252&cidTexte=LEGITEXT000006069108>)
Droit de visite
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 7 (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475069&cidTexte=LEGITEXT000006069108>)
Obligations du locataire en cas de travaux
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 8 (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475076&cidTexte=LEGITEXT000006069108>)
Sous-location
- Code civil : article 1724 (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006442823&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)
Travaux et réduction de loyer
- Code civil : article 1755 (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006443127&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)
Réparations locatives
- Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000217471>)
Logement décent
- Décret n°2016-1282 du 29 septembre 2016 sur les travaux d'adaptation du logement aux personnes handicapée ou en perte d'autonomie réalisés aux frais du locataire (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000033166515>)
Travaux d'adaptation

Services en ligne et formulaires

- Demander l'autorisation du propriétaire pour sous-louer son logement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R17891>)
Modèle de document
- Demander l'autorisation du propriétaire pour faire des travaux d'adaptation du logement au handicap ou à la perte d'autonomie (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R53983>)
Modèle de document

Pour en savoir plus

- Travaux d'adaptation (handicap, perte d'autonomie) et contrat d'assurance (<https://www.inc-conso.fr/content/travaux-dadaptation-du-logement-la-charge-du-locataire>)
Institut national de la consommation (INC)
- Travaux d'adaptation (handicap, perte d'autonomie) : quelles aides ? (<http://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/vivre-domicile/amenager-son-logement>)
Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA)

- **Votre logement : qui répare, qui entretient ? (PDF - 1.1 MB)** [↗](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/fichier_web_dble_pages-corr-terb.pdf) (http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/fichier_web_dble_pages-corr-terb.pdf)
Ministère chargé du logement
 - **Le locataire héberge gratuitement une personne** [↗](https://www.inc-conso.fr/content/colocation-sous-location-hebergement-cession-de-bail-deces-du-locataire-et-abandon-de#3) (<https://www.inc-conso.fr/content/colocation-sous-location-hebergement-cession-de-bail-deces-du-locataire-et-abandon-de#3>)
Institut national de la consommation (INC)
-