

Service-Public.fr

Le site officiel de l'administration française

Votre abonnement a bien été pris en compte


Vous serez **alerté(e) par email** dès que la page « **Utilisation du logement et travaux par le locataire** » sera mise à jour significativement.

Vous pouvez à tout moment supprimer votre abonnement dans votre compte service-public.fr (<https://www.service-public.fr/compte/mes-alertes>) .

Être alerté(e) en cas de changement

Ce sujet vous intéresse ?

Connectez-vous à votre compte et recevez une **alerte par email** dès que l'information de la page « **Utilisation du logement et travaux par le locataire** » est mise à jour.

 S'abonner (<https://www.service-public.fr/compte/se-connecter?targetUrl=&targetUrlAbonnement=/particuliers/vosdroits/F1874/abonnement>)

Utilisation du logement et travaux par le locataire

Vérfié le 16 août 2022 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Le locataire utilise librement son logement pendant toute la durée de la location. Mais il doit accorder l'accès de son logement au propriétaire dans certaines situations (notamment lorsque le propriétaire doit y faire des travaux). Lorsque le locataire veut y réaliser des travaux, il doit obtenir l'autorisation du propriétaire.

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>) 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, sans l'accord du locataire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12244>),
- de pénétrer dans le logement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2693>),
- 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 doit utiliser son logement en respectant la tranquillité du voisinage (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N356>)

Droit de visite en cas de travaux faits par le propriétaire

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

- _____ 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...)
- _____ logement décent (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042>)
- Entretien des toitures et façades végétalisées

Avant le début des travaux, le propriétaire est obligé de prévenir le locataire. Pour cela, il doit lui adresser une _____ 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 la façon dont ils ont 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 leur préparation et leur réalisation. Mais il n'est pas obligé d'en 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.

_____ juge des contentieux de la protection (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1783>)

Dans certains cas, le locataire peut avoir recours au _____ du tribunal dont dépend le logement.

C'est le cas lorsque les travaux :

- présentent un caractère abusif
- ou ne sont pas conformes aux conditions définies dans la _____ 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 la résiliation du bail, lorsque les travaux rendent le logement inhabitable.

Travaux faits par le locataire

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

Travaux de transformation

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 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1783>)

Travaux d'adaptation (handicap, 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 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'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

À savoir

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

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 :

Le locataire peut utiliser ce modèle de document :

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

À savoir

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

Après les travaux

Dans les 2 mois qui suivent la fin des travaux, le locataire doit attester 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.

Travaux de rénovation énergétique

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 (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT00000822199/>)

Mais ils ne doivent pas affecter la structure du bâtiment, son aspect extérieur, modifier sa _____ 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

financer les travaux de rénovation énergétique (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31911>)

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 :

À savoir

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

Après les travaux

Dans les 2 mois qui suivent la fin des travaux, le locataire doit attester 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.

Textes de loi et références

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 4

- (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806566/)

Droit de visite

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 7

- (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038834730/)
Obligations du locataire en cas de travaux

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 8

- (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806569/)
Sous-location

Code civil : article 1724

- (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000028806598/)
Travaux et réduction de loyer

Code civil : article 1755

- (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006443127/)
Réparations locatives

Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent

- (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT00000217471/>)
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 (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT00003166515>)
Travaux d'adaptation

Décret n°2022-1026 du 20 juillet 2022 relatif aux travaux de rénovation énergétique réalisés aux frais du locataire

- (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000046070447/>)
Travaux de rénovation énergétique

Arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

- (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT00000822199/>)
Normes thermiques et énergétiques

Services en ligne et formulaires

Demander l'autorisation du propriétaire pour sous-louer son logement ([https://www.service-](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R17891)

- [public.fr/particuliers/vosdroits/R17891](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R17891))
Modèle de document

Demander l'autorisation du propriétaire pour faire des travaux d'adaptation au handicap ou à la perte d'autonomie ([https://www.service-](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R53983)

- [public.fr/particuliers/vosdroits/R53983](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R53983))
Modèle de document

Questions ? Réponses !

Le locataire doit-il accorder un droit de visite à son propriétaire ? ([https://www.service-](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1857)

- [public.fr/particuliers/vosdroits/F1857](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1857))

Quelles aides peut-on toucher pour réaliser des travaux dans son logement ? ([https://www.service-](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31911)

- [public.fr/particuliers/vosdroits/F31911](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31911))

Voir aussi

Crédit d'impôt pour travaux d'adaptation (handicap, perte d'autonomie) ([https://www.service-](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10752)

- [public.fr/particuliers/vosdroits/F10752](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10752))
Service-Public.fr

Entretien courant et "réparations locatives" à la charge du locataire ([https://www.service-](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31697)

- [public.fr/particuliers/vosdroits/F31697](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31697))
Service-Public.fr

Travaux d'adaptation (handicap, perte d'autonomie) et contrat d'assurance ([https://www.inc-conso.fr/content/travaux-dadaptation-du-logement-](https://www.inc-conso.fr/content/travaux-dadaptation-du-logement-la-charge-du-locataire)

- [la-charge-du-locataire](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-](http://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/vivre-domicile/amenager-son-logement)

- [logement](http://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/vivre-domicile/amenager-son-logement))
Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA)

Le locataire héberge gratuitement une personne ([https://www.inc-conso.fr/content/colocation-sous-location-hebergement-cession-de-bail-deces-](https://www.inc-conso.fr/content/colocation-sous-location-hebergement-cession-de-bail-deces-du-locataire-et-abandon-de#3)

- [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)

Normes thermiques et énergétiques des bâtiments existants

- (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT00000822199/>)
Legifrance