



n° 35 / 2016

... Actu de la semaine ...

## **Travaux d'adaptation du logement au handicap et à la perte d'autonomie par le locataire**

La loi du 28/12/15 relative à l'adaptation de la société au vieillissement adapte 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 modifiant l'article 7 de la loi du 6/7/1989 : un régime d'autorisation tacite du bailleur est introduit lorsque les travaux de transformation, réalisés par le locataire à ses frais, permettent l'adaptation du logement aux personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap.

Une demande écrite doit être adressée au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (LRAR). L'absence de réponse dans un délai de 4 mois à compter de la date de réception vaut décision d'acceptation. De plus, au départ du locataire, le bailleur ne pourra pas exiger la remise en l'état des lieux.

### **QUELS SONT LES TRAVAUX POUVANT ÊTRE RÉALISÉS ?**

Les travaux concernés par le nouveau régime d'autorisation tacite du bailleur sont :

- 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 de prises électriques ou de communications électroniques et de points d'éclairage ;
- installation ou adaptation de 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 de personnes à mobilité réduite ;
- installation ou modification des systèmes de fermeture et d'ouverture (portes, fenêtres, volets) et d'alerte.

### **DEMANDE D'AUTORISATION**

Le locataire doit adresser au bailleur par LRAR une demande décrivant précisément les transformations envisagées et les conditions dans lesquelles ces travaux seront réalisés, ainsi que l'entreprise chargée de les exécuter.

La demande mentionne expressément qu'à défaut de réponse dans le délai de 4 mois le bailleur sera réputé avoir donné son accord tacite et ne pourra pas, à l'issue du bail, demander la remise en état des lieux. La demande reproduit l'article 7, f) de la loi du 6/7/89.

### **INFORMATION DU BAILLEUR À L'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX**

Dans un délai de 2 mois suivant l'achèvement des travaux, 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 ET LOGEMENTS CONCERNÉS**

Ce décret est applicable à compter du 1/10/16 et concerne les logements loués meublés ou non meublés, pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés à compter du 30/12/15.

*Source :*

*Décret n°2016-1282 du 29.9.16 : JO 30.9.16*

*Réalisé le 7 octobre 2016*