



PLS. ADIL 74/L' info du mois

Décret n° 2016-1282 du 29 septembre 2016 relatif aux travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie réalisés aux frais du locataire.

Pour mémoire, le bailleur ne peut s'opposer aux travaux réalisés par le locataire lorsque ceux-ci constituent des aménagements du logement. En revanche, lorsque ces travaux constituent une transformation du logement, l'accord écrit du bailleur est nécessaire. A défaut de cet accord, le bailleur peut exiger une remise en l'état aux frais du locataire à son départ des lieux (Loi du 6.7.89 : articles [6](#) et [7](#)).

L'article 16 de la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement a introduit un régime d'autorisation tacite du bailleur lorsque les travaux de transformation réalisés par le locataire et à ses frais permettent l'adaptation du logement aux personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap. Ces travaux font l'objet d'une demande écrite du locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du bailleur. L'absence de réponse dans un délai de quatre mois à compter de la date de réception de la demande vaut décision d'acceptation. Dans cette hypothèse, au départ du locataire, le bailleur ne pourra pas exiger la remise en l'état des lieux (loi du 6.7.89 : art. 7, f).

Le présent décret fixe la liste limitative des travaux ainsi que les modalités de mise en œuvre :

1) Liste limitative des travaux concernés (Décret du 29.9.16 : art. 1er) :

- 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.

2) Contenu de la demande d'autorisation (décret du 29.9.16 : art. 2, I) :

Le locataire adresse au bailleur une demande qui décrit précisément les transformations envisagées et les conditions dans lesquelles ces travaux seront réalisés. Il indique notamment l'entreprise chargée de les exécuter. La demande mentionne expressément qu'en application de l'article 7, f) de la loi du 6.7.89, à défaut de réponse dans le délai de quatre mois, le bailleur sera réputé avoir donné son accord tacite à ces travaux et ne pourra pas, à l'issue du bail, demander la remise en état des lieux. La demande reproduit l'article 7f).

3) Information du bailleur à l'achèvement des travaux (décret du 29.9.16 : art. 2, II) :

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.

Ce décret entre en vigueur le 1^{er} octobre 2016.

Le dispositif s'applique aux baux conclus, reconduits ou renouvelés après l'entrée en vigueur de la loi ASV.