

Les travaux de rénovation énergétique du logement réalisés par le locataire

Si le locataire a le droit d'aménager librement le logement qu'il occupe (peinture, changement de sol etc.), il ne peut pas faire de gros travaux de transformation du local d'habitation ou de ses équipements sans l'accord écrit du propriétaire.

Ce principe de l'interdiction de réalisation de travaux sans l'autorisation du propriétaire connaît de plus en plus d'exceptions légales pouvant s'analyser en une atteinte au droit de propriété.

Le décret n°2022-1026 du 20 juillet 2022 vient préciser le régime dérogatoire d'autorisation tacite du bailleur instauré par la loi climat n°2021-1104 du 22 août 2021 lorsque des travaux de transformation permettant la rénovation énergétique du logement sont réalisés, à ses frais, par le locataire (isolation, remplacement du système de chauffage, etc.).

Ces dispositions, entrées en vigueur le 22 juillet 2022, prescrivent que les travaux doivent faire l'objet d'une demande écrite par lettre recommandée avec avis de réception auprès du bailleur.

L'absence de réponse dans un délai de 2 mois à compter de la date de réception vaut acceptation tacite.

Attention, l'absence d'autorisation expresse du bailleur ne dispense pas d'obtenir l'autorisation de la copropriété en cas d'atteinte aux parties communes ou à l'aspect extérieur des immeubles collectifs ainsi qu'aux autorisations d'urbanisme.

*Hugo LACOMBE, avocat, pôle Gestion de l'immeuble
Cédric GREFFET, avocat associé, pôle Gestion de l'immeuble*

Si vous souhaitez n'être plus destinataire de notes d'actualité périodiques, n'hésitez pas à nous le faire savoir en nous le précisant seulement en réponse à la présente