

## **Déclaration préalable**

### **Obligations du locataire : utilisation et travaux d'aménagement des lieux**

Mis à jour le 24 mai 2016 par « direction de l'information légale et administrative »

Le locataire jouit librement de son logement pendant toute la durée de la location. Dans certains cas toutefois, il est tenu d'assurer l'accès de son logement à son bailleur. Certains travaux à l'initiative du locataire au sein du logement sont par ailleurs soumis à autorisation du bailleur.

#### **Jouissance exclusive**

Le logement loué est le domicile du locataire. À ce titre, il en a la jouissance exclusive (il peut y vivre librement) dans le respect du contrat de bail et, le cas échéant, du règlement de copropriété.

#### **Droit du locataire**

Le logement loué est le domicile du locataire et, à ce titre, il a le droit d'aménager et d'utiliser les lieux librement. Il peut aussi inviter ou héberger les personnes de son choix.

Dès lors, le bailleur n'a pas le droit notamment :

- d'imposer un droit de visite (particuliers) à son locataire en dehors de certaines circonstances (vente du logement, départ du locataire, travaux à la charge du bailleur...),
- d'interdire l'accès au logement à des personnes autres que la famille du locataire,
- pénétrer dans le logement sans l'accord du locataire (particuliers),
-

de lui interdire d'avoir des animaux domestiques (ce qui n'est pas le cas pour les animaux dangereux (particuliers)),

- de lui interdire de fumer.

Image not found

**À noter** [http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads\\_servicepublic/img/note.jpg](http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg)

**À noter** : la sous-location (particuliers) est possible sous réserve d'obtenir l'accord du bailleur (particuliers).

## Destination du logement

Le locataire doit toutefois utiliser le logement en respectant la destination prévue au sein du contrat de bail.

Par exemple, le local peut être loué à usage d'habitation uniquement : le locataire ne peut alors y exercer une activité commerciale qui impliquerait des nuisances dans l'immeuble (notamment si cette activité implique la réception de clientèle ou de marchandise).

Si le logement loué est situé dans un immeuble en copropriété (appartement), le locataire doit veiller à respecter le règlement de copropriété (particuliers). Ce dernier peut par exemple encadrer ou interdire certaines pratiques notamment :

- étendre du linge aux fenêtres,
- faire des barbecues,
- installer des caches-vue sur les balcons (canisse, bambou...),
- poser des pots de fleurs ou jardinière sur les rebords des fenêtres.

Image not found

**À savoir** [http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads\\_servicepublic/img/savoir.jpg](http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/savoir.jpg)

**À savoir** : d'une manière générale, le locataire est tenu d'utiliser son logement dans le respect de la tranquillité du voisinage (particuliers).

## Droit de visite et travaux à l'initiative du bailleur

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

- des réparations urgentes,
- des travaux d'amélioration nécessaires dans les parties communes ou privatives de l'immeuble,
- des travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal du logement,
- des travaux de performance énergétique,
- travaux qui permettent de remplir les critères d'un logement décent.

Avant le début des travaux, le bailleur informe le locataire de la nature des travaux et des modalités de leur exécution par une notification. Il lui remet :

- en main propre,
- ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Pour la préparation et la réalisation de ces travaux, le locataire doit permettre l'accès à son logement :

- tous les jours sauf les samedis, dimanche et jours fériés (à moins qu'il ne donne son accord),
- moyennant réduction de loyer si les travaux durent plus de 21 jours.

Si les travaux :

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

le tribunal d'instance peut, sur demande du locataire, demander l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris. Le locataire peut également solliciter la résiliation du bail si les travaux

rendent le logement inhabitable.

Tribunal d'instance (TI)

<http://www.annuaires.justice.gouv.fr/annuaires-12162/annuaire-des-tribunaux-dinstance-21775.html>

## **Travaux à l'initiative du locataire**

### **Travaux d'aménagement**

Le locataire a le droit d'aménager librement le logement qu'il occupe (changement de moquette, rafraîchissement des peintures...). Il ne peut toutefois y faire de gros travaux de transformation du local ou de ses équipements sans l'accord écrit du propriétaire. En cas de doute (pose d'une peinture criarde sur des murs initialement blancs par exemple), mieux vaut demander l'autorisation du bailleur.

À défaut, le propriétaire peut, lors du départ du locataire, conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation. Il peut aussi exiger la remise immédiate en l'état des lieux aux frais du locataire. Lorsque les 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, le caractère des travaux (simple aménagement ou transformation) relève de l'appréciation du juge (particuliers).

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

Le locataire handicapé ou en situation de perte d'autonomie (personnes âgées dépendante) peut réaliser, à ses frais, des travaux d'adaptation du logement. 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 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'alarme.

Le locataire doit adresser une demande au propriétaire par une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Dans cette lettre, le locataire :

- décrit précisément les transformations envisagées et les conditions dans lesquelles ces travaux seront réalisés,
- indique l'entreprise chargée d'exécuter les travaux,
- écrit les éléments suivants : *"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 quatre 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."*

Le bailleur a 4 mois pour répondre à compter de la date de réception de la demande. L'absence de réponse dans ce délai vaut accord.

Dans un délai de 2 mois après 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 de transformation notifiés et autorisés par le bailleur.

Au départ du locataire, le bailleur ne peut pas exiger la remise en l'état des lieux pour les travaux réalisés.

## **Pour en savoir plus**

- Travaux d'adaptation (handicap, perte d'autonomie) et contrat d'assurance - Information pratique - Institut national de la consommation (INC)
- Travaux d'adaptation (handicap, perte d'autonomie) : quelles aides ? - Information pratique - Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA)
- Votre logement : qui répare, qui entretient ? - 1.1 MB - Information pratique - Ministère chargé du logement

## Services et formulaires en ligne

- **Demander l'autorisation à son propriétaire de sous-louer son logement**  
- Lettre type

## Voir aussi...

- **Crédit d'impôt pour travaux d'adaptation (handicap, perte d'autonomie) (particuliers)**
- **Obligations du locataire : entretien courant et réparations locatives (particuliers)**

## Références

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs : article 4 - Droit de visite
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 7 - Obligations du locataire en cas de travaux
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs : article 8 - Sous-location
- Code civil : article 1724 - Travaux et réduction de loyer
- Code civil : article 1755 - Réparations locatives
- Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent - Logement décent
- 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 - Travaux d'adaptation





***Mairie  
de Nargis***

*1, rue de la Mairie  
45210 Nargis  
02 38 26 03 04 [accueil@mairie-nargis.fr](mailto:accueil@mairie-nargis.fr)*

---

**Source URL:** <http://www.mairie-nargis.com/vie-pratique/urbanisme/declaration-prealable?publication=F1874>