Les démarches pour le locataire souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétique

La sobriété énergétique est une préoccupation qui prend de plus en plus d'importance dans ce contexte de crise énergétique, provoqué notamment par le conflit qui oppose l'Ukraine à la Russie. Afin de permettre à tout un chacun de réaliser des travaux de rénovation énergétique dans son logement, un décret publié récemment simplifie les démarches qu'un locataire doit accomplir à cette fin.

L'accord du bailleur

En principe, un bailleur ne peut pas s'opposer aux travaux réalisés par son locataire lorsque ceux-ci constituent des aménagements du logement loué. En revanche, lorsque ces travaux constituent une transformation du logement, l'accord écrit du propriétaire est nécessaire. À défaut, le propriétaire peut exiger du locataire qu'il remette les lieux en l'état à ses frais lors de son départ.

Toutefois, par exception, un accord tacite du bailleur suffit lorsque des travaux de transformation permettant l'adaptation du logement aux personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap sont réalisés par le locataire et à ses frais. Ces travaux doivent faire l'objet d'une demande écrite du

locataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, auprès du bailleur. L'absence de réponse du propriétaire dans un délai de 2 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 peut donc pas exiger la remise en l'état des lieux.

Par un décret du 20 juillet 2022, ce régime d'autorisation tacite du bailleur est étendu aux travaux de rénovation énergétique réalisés aux frais du locataire. La liste des travaux concernés a été dressée :
– l'isolation des planchers bas ;
– l'isolation des combles et des plafonds de combles ;
– le remplacement des menuiseries extérieures ;
– la protection solaire des parois vitrées ou opaques ;
– l'installation ou le remplacement d'un système de ventilation ;
– l'installation ou le remplacement d'un système de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire et interfaces associées.

Quelles formalités ?

En pratique, le locataire qui envisage de conduire à ses frais des travaux de rénovation énergétique doit envoyer au bailleur, en vue de recueillir son accord, une demande qui décrit précisément les transformations envisagées et les conditions dans lesquelles ces travaux seront réalisés. Il doit indiquer notamment l'entreprise chargée de les exécuter. En l'absence de réponse dans un délai de 2 mois, le bailleur sera réputé avoir donné son accord tacite à ces travaux de transformation et ne pourra donc pas, à l'issue du bail, demander la remise en état des lieux. Sachant que dans un délai de 2 mois après l'achèvement des travaux, le locataire devra attester auprès du bailleur que les travaux ont bien été réalisés par l'entreprise choisie et qu'ils correspondent effectivement aux travaux de transformation notifiés et

autorisés par le bailleur.

Décret n° 2022-1026 du 20 juillet 2022, JO du 21

© 2022 Les Echos Publishing