

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

#### Décret n° 2022-1026 du 20 juillet 2022 relatif aux travaux de rénovation énergétique réalisés aux frais du locataire

NOR : TREL2130460D

**Publics concernés :** bailleurs, locataires, et professionnels intervenant dans la gestion locative d'un logement loué meublé ou non meublé.

**Objet :** liste et modalités de mise en œuvre de certains travaux de rénovation énergétique réalisés aux frais du locataire.

**Entrée en vigueur :** le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

**Notice :** les articles 6 et 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs précisent que 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 propriétaire est nécessaire. A défaut de cet accord, le propriétaire peut exiger du locataire une remise en l'état aux frais du locataire à son départ des lieux. La loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement a introduit un régime dérogatoire d'autorisation tacite du bailleur 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 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 deux 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 pas exiger la remise en l'état des lieux. La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets étend ce régime dérogatoire d'autorisation tacite du bailleur aux travaux de rénovation énergétique réalisés aux frais du locataire. Le décret fixe la liste des travaux de rénovation énergétique concernés ainsi que les modalités de mise en œuvre.

**Références :** le décret est pris en application de l'article 163 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Il peut être consulté sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

La Première ministre,

Sur le rapport du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article R. 173-3 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, notamment son article 7 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

**Art. 1<sup>er</sup>.** – La liste limitative des travaux de rénovation énergétique, mentionnés au f de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée, comprend, lorsqu'ils constituent des travaux de transformation, les travaux suivants :

- isolation des planchers bas ;
- isolation des combles et des plafonds de combles ;
- remplacement des menuiseries extérieures ;
- protection solaire des parois vitrées ou opaques ;
- installation ou remplacement d'un système de ventilation ;
- installation ou remplacement d'un système de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire et interfaces associées.

Les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions fixées par l'arrêté mentionné au premier alinéa de l'article R. 173-3 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque les logements loués se situent dans un immeuble collectif, sont exclus de cette liste les travaux affectant les parties communes ou les éléments d'équipement commun.

Sont également exclus de cette liste les travaux affectant la structure du bâtiment, son aspect extérieur, modifiant sa destination ou soumis à formalité au titre du livre IV du code de l'urbanisme.

**Art. 2. – I. –** Le locataire qui envisage de conduire à ses frais des travaux de rénovation énergétique adresse 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 indique notamment l'entreprise chargée de les exécuter.

Cette demande mentionne expressément qu'en application du *f* de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée, à défaut de réponse dans le délai de deux mois, le bailleur sera réputé avoir donné son accord tacite à ces travaux de transformation et ne pourra pas, à l'issue du bail, demander la remise en état des lieux. Elle reproduit ces dispositions législatives.

**II. –** Dans un délai de deux 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 de transformation notifiés et autorisés par le bailleur.

**Art. 3. –** Le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires est chargé de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 20 juillet 2022.

ÉLISABETH BORNE

Par la Première ministre :

*Le ministre de la transition écologique  
et de la cohésion des territoires,*

CHRISTOPHE BÉCHU