QUADRAN IMMOBILIER

FICHE PRATIQUE · GESTION LOCATIVE

Des travaux dans un logement loué

Le propriétaire peut faire des travaux, le locataire peut aménager : la loi fixe les droits de chacun.

Loi du 6 juillet 1989, art. 7 e et f · Code civil, art. 1724 · À jour en octobre 2026



1 Les travaux du propriétaire

Le locataire doit les permettre, dans un cadre précis

Quels travaux ?

Entretien, amélioration, mise en décence ou performance énergétique du logement.

Prévenir par écrit

Nature et déroulement des travaux sont notifiés avant le début du chantier.

Pas le week-end

Ni samedi, ni dimanche, ni jour férié, sauf accord du locataire.

Plus de 21 jours ?

Le loyer est réduit selon la durée et la partie du logement dont le locataire est privé.

Travaux abusifs

Le juge peut les interdire ou les interrompre s'ils rendent le logement inutilisable ou dangereux.

Et le loyer ?

Il ne peut augmenter après des travaux d'amélioration que si le bail ou un avenant le prévoit expressément.

2 Les travaux du locataire

Aménager oui, transformer sur accord

Aménager librement

Peinture, décoration, petits aménagements

Transformer

Accord écrit du propriétaire obligatoire

Adapter au handicap

Sans réponse sous 2 mois, l'accord est acquis

Rénovation énergétique

Même règle : silence de 2 mois vaut accord

3 À la fin du bail

- **Transformation sans accord** : le propriétaire peut exiger la remise en état aux frais du locataire.
- Il peut aussi choisir de **garder les travaux**, sans indemniser le locataire.
- Un accord écrit, précis sur la remise en état, **évite les litiges** à la sortie.

4 Bon à savoir



- Pour les gros travaux, vérifiez l'**assurance décennale** des entreprises.
- À La Réunion, la **saison sèche** (mai à octobre) est la plus adaptée aux travaux de toiture et d'extérieur.
- Le locataire reste assuré pendant le chantier : **prévenez son assureur** si besoin.

Pas de travaux surprise

Sans notification préalable, le propriétaire ne peut pas imposer un chantier dans le logement occupé.

Un désaccord ?

Pour un désaccord sur les réparations ou la décence, la commission départementale de conciliation peut être saisie gratuitement.

QUADRAN IMMOBILIER · Transaction · Location · Administration de biens 0262 246 246 · gestion@quadran.re

SARL au capital de 2 000 € – RCS Saint-Pierre 813 104 254 – 167 rue du Musée, Stella, 97424 Saint-Leu – Carte professionnelle CPI 9742 2015 000 002 876 (CCI de La Réunion) – Transactions sur immeubles et fonds de commerce, Gestion immobilière – Garantie financière CEGC, 59 av. Pierre Mendès France, 75013 Paris – RC professionnelle GENERALI IARD, 2 rue Pillet Will, 75009 Paris – www.quadran-immobilier.com