La facturation après état des lieux de sortie

Description

La facturation après état des lieux de sortie ouvre le droit au propriétaire de présenter et justifier le montant des travaux effectués pour la remise en état du logement et de l'achat d'équipements pour une location meublée d'après la loi Alur. Cependant, il faut distinguer l'usure normale du logement pendant l'état des lieux et la dégradation du logement ou des équipements. La retenue sur le dépôt de garantie après la présentation d'une pièce justificative telle qu'une facture est possible pour :

- Les réparations diverses dans le logement ;
- Les travaux d'entretien nécessaires ;
- Le nettoyage du logement s'il est rendu très sale.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !
Modèle d'état des lieux

Qu'est-ce que la retenue pour la remise en état du logement ?

La **retenue pour la remise en état du logement** peut avoir lieu si le bailleur a effectué des travaux de réparation ou d'entretien suite à la constatation du mauvais état du logement après l'état des lieux de sortie.

Retenue pour la remise en état du logement : définition

La retenue pour la remise en état du logement correspond au montant des travaux de remise en état que le bailleur peut déduire du dépôt de garantie sous présentation de justificatifs. Tout locataire se doit donc de prendre soin du logement et d'effectuer lui-même les réparations nécessaires pour éviter la **retenue sur le dépôt de garantie**.

À noter : cette dernière n'est possible que dans le cadre d'un **état des lieux de sortie contradictoire**, qui doit être signé par le locataire et le propriétaire.

© 2023 LEGALPLACE SAS

État des lieux de sortie : ce qu'il faut retenir

L'**état des lieux à la sortie du locataire** est une procédure qui permet d'effectuer le constat de l'état d'un logement sous contrat de location au moment où le locataire quitte le logement. Si le propriétaire constate des dégradations après avoir comparé l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie, il peut appliquer une retenue pour la remise en état du logement sur le dépôt de garantie.

Qu'est-ce qui peut être facturé après l'état des lieux de sortie ?

La facturation après l'état des lieux de sortie pour un contrat de location meublée ou vide ne concerne pas tous les travaux entrepris, qu'il s'agisse d'un état des lieux pour location meublée ou vide. En effet, certains travaux d'entretien et réparations sont à la charge du bailleur.

Ce qui peut être facturé après l'état des lieux de sortie

Si des dégradations ont été constatées après comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie, les **réparations et les travaux d'entretien peuvent être facturés par le bailleur**.

À noter : le locataire est tenu d'assurer les réparations dites locatives. La liste indicative des réparations à sa charge est définie par le décret n° 87-712 du 26 août 1987. Il doit, entre autres, prendre en charge le remplacement des flexibles de douches, le graissage des serrures ou le nettoyage des dépôts de calcaire. Il doit aussi assurer la réparation des dégâts qu'il a pu lui-même causer, par exemple une vitre cassée.

La facturation après l'état des lieux de sortie peut également concerner le nettoyage si le logement est rendu très sale. Dans ce cas, le propriétaire peut facturer les produits ménagers s'il effectue lui-même le ménage ou le service de nettoyage s'il a fait appel à un professionnel.

Les travaux à la charge du bailleur après l'état des lieux de sortie

© 2023 LEGALPLACE SAS

Dans le cadre d'une **remise en état d'un logement**, certains travaux incombent au propriétaire. Il s'agit notamment :

- De la réparation des dégradations imputables à la vétusté (liées à l'ancienneté de l'équipement ou de l'élément) ;
- De la remise à neuf de la peinture usée par le temps dans le logement.

Afin de définir la « vétusté », il convient de se référer à la grille de référence. Elle donne à titre indicatif la durée de vie de certains accessoires et éléments comme :

- Les peintures et les tapisseries : 10 ans ;
- Les éléments d'équipement : 5 ans environ ;
- Les moquettes : 7 ans environ.

Qui doit payer l'huissier pour l'état des lieux ?

Si l'**état des lieux de sortie à l'amiable** ne peut se faire, il est nécessaire de contacter un huissier pour réaliser l'état des lieux. Dans ce cas, la facture relative aux frais de l'huissier pour l'état des lieux sera partagée entre le propriétaire et le locataire à hauteur de 50 % chacun.

Facture ou devis pour justifier du montant des travaux après l'état des lieux de sortie ?

Si le constat de l'état de logement montre des dégradations et que le bailleur assure les réparations, la présentation de pièces justificatives sur le montant des travaux est requise en vue d'une retenue sur la remise en état du logement sur le dépôt de garantie. Dans ce cas, il peut s'agir de la facture ou du devis.

Devis ou facture pour justifier le montant des travaux après l'état des lieux de sortie : ce que dit la loi

Les décisions de justice en ce qui concerne la **présentation d'une facture ou d'un devis pour justifier le montant des travaux après l'état des lieux de sortie** restent mitigées. Ce sujet fait souvent l'objet de débats. Toutefois, selon une réponse ministérielle de l'année 2010, la loi exige du bailleur de produire des factures pour

© 2023 LEGALPLACE SAS

justifier la réalisation des travaux de remise en état du logement.

Devis ou facture pour justifier le montant des travaux après l'état des lieux de sortie : les cas

En principe, le bailleur peut présenter la facture ou le devis établi par l'artisan en charge des travaux s'il a engagé un professionnel pour la **remise en état du logement après l'état des lieux de sortie**. S'il a assuré lui-même les réparations, l'entretien ou le nettoyage, il ne peut présenter que la facture des matériaux ou des produits achetés pour la remise en état.

Que faire en cas de facturation abusive après l'état des lieux de sortie ?

Après la réception de la **facture des travaux de remise en état du logement**, le locataire peut constater une facturation abusive. Il se peut que le bailleur ait facturé des travaux qui ne reviennent pas au locataire ou qu'il ait présenté un montant de travaux trop élevé.

Dans le cas d'une **facturation abusive après l'état des lieux de sortie**, il est conseillé d'envoyer au bailleur une lettre recommandée avec avis de réception dans le but de contester la facture. Il faudra également y préciser les raisons de la contestation.

Comment contester la facture de travaux réalisés après l'état des lieux de sortie ?

Le locataire peut de plein droit **contester la facture des travaux réalisés après l'état des lieux de sortie**. Il peut être effectué à l'amiable ou régler devant le tribunal d'instance.

Contester la facture de travaux réalisés après l'état des lieux de sortie à l'amiable

La **contestation de la facture des travaux de remise en état** à l'amiable constitue souvent la première étape à envisager. Pour ce faire, il faut envoyer une lettre de contestation de la facture par LRAR au bailleur. Il s'agit d'une **lettre mentionnant clairement les raisons de contestation de la facturation**

© 2023 LEGALPLACE SAS

et les demandes spécifiques. Il est important de conserver une copie de la lettre de contestation ainsi que les récépissés. Si la lettre revient à l'envoyeur, il est conseillé de ne pas l'ouvrir pour prouver devant le tribunal d'instance qu'une solution à l'amiable a bien été entreprise.

Contester la facturation après l'état des lieux de sortie devant le tribunal d'instance

Si le **bailleur ne donne pas de réponse dans un délai de 8 jours**, il est conseillé de porter l'affaire devant le tribunal d'instance. Il est aussi possible de se retourner à la commission de conciliation avant de porter l'affaire en justice.

© 2023 LEGALPLACE SAS