



Solde tout compte

Par Lorele

Bonjour,

Je suis l'ancien locataire d'un logement que j'ai occupé jusqu'au 5 mai 2025, date à laquelle un état des lieux de sortie a été établi en présence de l'agence immobilière, et où j'ai remis les clés, mettant ainsi fin à mon contrat de location.

Problème rencontré :

L'agence m'a récemment adressé une facture relative à un deuxième entretien des espaces verts daté du 6 mai 2025, soit le lendemain de l'état des lieux de sortie, alors que je n'étais plus légalement en possession du logement.

Je précise que mon bail prévoit des charges mensuelles pour différents entretiens dont les espaces verts (tailles des haies et arbustes 2 x par an). Le premier passage s'est fait en juin 2024, quand nous étions locataires, par une entreprise (80?). Le deuxième s'est fait par une autre entreprise (789?; le delta est énorme entre les deux prestations), quand nous avons rendu les clés.

J'ai contesté cette dernière facturation, estimant que je ne suis plus responsable des charges locatives ou des prestations d'entretien postérieures à la fin du bail.

Je me réfère aux articles 3, 7 et 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

L'agence, qui me facture la totalité du montant, est revenue vers moi, après ma contestation. Elle me dit faire un effort en me faisant payer au prorata du 1er janvier 2025 au 5 mai 2025.

Ont-ils le droit de faire cela ? À qui revient le règlement de la facture ?

Merci pour votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Quelle était la date de fin du bail (= la fin du préavis) ?

L'entretien de l'espace vert est bien une charge récupérable selon le décret 87-713 et doit être récupérée selon l'article 23 de la loi 89-462.

Vous pouvez vérifier le détail de cette facture et éventuellement contester des postes qui ne seraient pas dans le décret.

Les charges payées par provisions mensuelles sont régularisées de manière annuelles, et la demande de paiement au prorata de la durée de votre location sur 2025 est tout à fait justifiée, ce n'est pas "un effort".

Par Lorele

Nous avons fait l'état des lieux le 5 mai 2025; les clés ont été rendues ce même jour.

Le jardinier est passé le lendemain, le 6 mai. La facture de 789? pour tailles des haies et arbustes, ramassage et nettoyage est bien détaillée.

Que je paie des charges pendant ma durée de location est légitime, je ne reviens pas dessus. C'est juste que cet entretien a eu lieu une fois ma période de location finie et qu'il ne me semble pas être redevable de ça. Je précise aussi que dans l'état des lieux de sortie est mentionné le fait que le jardin est propre, nettoyé et les haies taillées. Aucune dégradation qui aurait pu susciter l'intervention du jardinier pour « réparer » d'éventuels dégâts.

Mais l'agence estime que parce que le bail stipule le passage deux fois par an du jardinier et peu importe la date d'intervention, je dois payer au prorata (du 1^{er} janvier 2025 au 5 mai 2025) , le deuxième entretien alors qu'il n'a pas été effectué pendant que j'étais locataire .

J'aurai bien entendu payé cette facture si le jardinier était passé pendant ma durée de location.

Je m'interroge donc sur la légitimité de ce qu'avance l'agence ? Car si je lis les articles de la loi de juillet 1989, cette facture devrait être imputée au bailleur ou aux nouveaux locataires qui ont pris possession des lieux le 9 mai.

Par yapasdequoi

Vous faites erreur et ne répondez pas à ma question.
Rendre les clés ne met pas fin au bail.

Cet entretien courant est une charge récupérable, quelle que soit la date du passage du jardinier ou de la facture.

cf article 23 de la loi 89-462 :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587263]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587263[/url]

L'imputation au prorata de votre durée de location est légale, déduction faite des provisions versées.

Si vous insistez, il faudra saisir la CDC et/ou le tribunal.

Par Lorele

La fin du bail date du 5 mai 2025.

Par Lorele

Merci pour l'article . Mais je ne trouve pas explicitement la réponse à ma question . Vous me dites que la date du passage du jardinier (6 mai)n'a aucune importance , même si cela se produit après la date de fin du bail du 5 mai.

Je paie donc des charges pour cet entretien dont je ne pourrai pas bénéficier car plus locataire ! Je trouve cela étrange !! Les charges récupérables doivent correspondre à des services rendus pendant la durée du bail, non?

Excusez-moi d'insister mais je trouve cela très flou ?

Par Lorele

Merci pour l'article . Mais je ne trouve pas explicitement la réponse à ma question . Vous me dites que la date du passage du jardinier (6 mai)n'a aucune importance , même si cela se produit après la date de fin du bail du 5 mai.

Je paie donc des charges pour cet entretien dont je ne pourrai pas bénéficier car plus locataire ! Je trouve cela étrange !! Les charges récupérables doivent correspondre à des services rendus pendant la durée du bail, non?

Excusez-moi d'insister mais je trouve cela très flou ?

Par Lorele

Merci pour l'article . Mais je ne trouve pas explicitement la réponse à ma question . Vous me dites que la date du passage du jardinier (6 mai)n'a aucune importance , même si cela se produit après la date de fin du bail du 5 mai.

Je paie donc des charges pour cet entretien dont je ne pourrai pas bénéficier car plus locataire ! Je trouve cela étrange !! Les charges récupérables doivent correspondre à des services rendus pendant la durée du bail, non?

Excusez-moi d'insister mais je trouve cela très flou ?

Par yapasdequoi

Il serait passé 2 jours plus tôt vous auriez accepté de payer la facture en totalité ? Soyez cohérent.
L'entretien d'un ascenseur ou d'une chaudière se fait aussi une fois par an et peu importe la date d'intervention, c'est une charge récupérable pour le locataire, éventuellement au prorata s'il arrive ou part en cours d'année.

Vous pouvez aussi interroger votre ADIL.

Par Lorele

Je n'ai aucun soucis pour payer ce qu'il me revient de payer . Et j'aurai effectivement accepté de payer au prorata puisque l'entretien se serait fait pendant ma période de bail. Et franchement , cela aurait été plus simple.

Là , c'est de payer alors que je ne suis plus locataire au 6 mai et que je ne suis plus redevable d'aucune charge .

Bref, merci tout de même pour vos retours .

Par yapasdequoi

Vous n'avez pas non plus démontré que le bail s'est terminé le 6 mai.

Par Lorele

Je n'ai aucun soucis pour payer ce qu'il me revient de payer . Et j'aurai effectivement accepté de payer au prorata puisque l'entretien se serait fait pendant ma période de bail. Et franchement , cela aurait été plus simple.

Là , c'est de payer alors que je ne suis plus locataire au 6 mai et que je ne suis plus redevable d'aucune charge .

Bref, merci tout de même pour vos retours .

Par Lorele

Mon bail a pris fin le 5 mai , l'état des lieux de sortie a été signé le même jour.
Comment voulez vous le prouver autrement ?!

Par yapasdequoi

A quelle date le bailleur a-t-il reçu votre congé ?
quelle était la durée du préavis ?

Par Lorele

La lettre a été envoyée par accusé de réception et reçue le 5 février. Préavis de 3 mois , donc fin de bail le 5 mai .

Si ces informations plus précises peuvent vous permettent de répondre à ma question de départ ?!

Par yapasdequoi

Ceci confirme la date de fin du bail, en effet.
Mais ne change rien à votre obligation de payer les charges d'entretien au prorata temporis.

Par Lorele

Je venais surtout ici pour trancher car deux personnes de ma protection juridique ne me donne pas la même réponse .
L'une me rétorque la même réponse que la vôtre et l'autre m'informe que conformément à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, les charges locatives récupérables ne sont dues par le locataire que pour la période effective d'occupation du logement. De ce fait, je ne suis pas redevable de cette prestation effectuée après mon départ.

Bref, merci à vous .
Bonne soirée !

Par yapasdequoi

Non les 2 réponses concordent.
C'est juste votre déduction qui est erronnée.
Mais vous êtes libre d'engager une procédure de contestation.
Bon courage.