

Avenant à l'état des lieux après travaux : définition et modèle

Description

L'avenant d'[état des lieux](#) peut être rédigé notamment après la réalisation de travaux effectués dans le logement faisant l'objet d'un [contrat de location](#). La rédaction de cet avenant peut notamment intervenir après l'insertion d'une clause de travaux d'amélioration dans le contrat de bail.

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](#)

Pourquoi rédiger un avenant à l'état des lieux après travaux ?

Dans un contrat de location, qu'il s'agisse d'un [bail d'habitation meublée](#) ou [vide](#), un [état des lieux](#) d'entrée doit être réalisé. Cette formalité n'est pas obligatoire mais elle est toutefois fortement recommandée.

En effet, en l'absence d'état des lieux d'entrée, le logement sera présumé être en bon état. Ainsi, toute dégradation du logement sera imputable au locataire. Celui-ci ne pourra rapporter aucune preuve de sa bonne foi.

Zoom : Afin de se prémunir de tout litige concernant l'état des lieux, il est recommandé de faire appel à un professionnel. C'est pourquoi, LegalPlace met à votre disposition [un modèle d'état des lieux](#), contenant toutes les mentions obligatoires requises. Vous disposez également de la possibilité de le personnaliser, à l'aide d'un questionnaire à remplir en ligne, afin qu'il puisse répondre au mieux aux caractéristiques de votre logement.

Ainsi, si des travaux ont été réalisés dans le logement dans le but d'améliorer la qualité et les équipements de celui-ci, il est possible de rédiger un avenant à l'état des lieux après travaux. Cet avenant permet, entre autres, de rapporter la preuve juridique de la réalisation des travaux, qu'ils aient été effectués à l'initiative du bailleur ou du locataire.

Avenant à l'état des lieux après travaux et délai de modification après signature

[La loi Alur de mars 2014](#) a permis de renforcer la protection du locataire dans le régime des baux de location à usage d'habitation, consacré également par [la loi du 6 juillet 1989](#).

Afin de rétablir l'équilibre entre le propriétaire et le locataire, ce texte de loi a posé le principe selon lequel le locataire bénéficie d'un délai de 10 jours à compter de la signature de l'état des lieux pour procéder à des modifications si cela s'avère nécessaire. Cela peut être le cas notamment si le locataire se rend compte que le logement est plus dégradé que ce qui a été convenu avec le bailleur ou encore si des travaux ont été réalisés à l'intérieur du logement pendant l'écoulement de ce délai.

Attention ! [L'article 7 de la loi du 6 juillet 1989](#) interdit au locataire de réaliser des travaux dans le logement sans avoir obtenu au préalable l'accord du propriétaire. Cette interdiction est rappelée dans [la notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs](#), instaurée par la loi Alur susvisée.

En ce qui concerne les éléments relatifs au chauffage, la [loi Alur](#) autorise au locataire la modification de l'état des lieux dans le premier mois de la période de chauffe. Par exemple, le locataire peut demander au bailleur de compléter l'état des lieux par le relevé de l'électricité ou du gaz. Par ailleurs, le relevé des index d'énergie est une obligation à la charge du bailleur depuis l'entrée en vigueur de la loi Alur.

Toutefois, pour modifier l'état des lieux après signature, l'accord du bailleur devra au préalable être demandé par le locataire. En cas de refus de celui-ci, il est possible de faire appel à la Commission Départementale de Conciliation (CDD) pour tenter de régler le conflit à l'amiable avant d'ouvrir une action en justice devant les tribunaux.

Par ailleurs, l'avenant à l'état des lieux est nécessaire si le bailleur effectue des travaux dans le logement loué ou si le locataire en réalise après avoir obtenu l'accord du bailleur.

Avenant à l'état des lieux après travaux et clause de travaux d'amélioration

Dans un bail de location à usage d'habitation, il est possible de prévoir, depuis l'entrée

en vigueur de la loi Alur, une clause de travaux d'amélioration. Le plus souvent, cette clause est ajoutée lors de la rédaction d'un avenant au bail de location.

Un avenant à l'état des lieux après travaux sera également nécessaire afin de rapporter la preuve que ces travaux ont bien été réalisés par l'une ou l'autre des parties.

Si le propriétaire engage un prestataire pour réaliser les travaux ou les réalise lui-même, alors il pourra réclamer une augmentation du loyer. Cette augmentation devra toutefois être justifiée par un motif légitime et sérieux.

Attention ! Cette augmentation doit contribuer à l'amélioration du logement. Une augmentation du loyer ne peut pas être demandée s'il s'agit d'une mise en conformité du logement nécessaire afin que celui-ci remplisse les critères de décence fixés par la loi. Pour rappel, l'obligation de délivrer un logement décent impute au bailleur et doit être respectée tout au long de l'exécution du bail. Le cas échéant, le locataire pourra ouvrir une action en justice pour réclamer la mise en conformité du logement.

À l'inverse, si c'est le locataire qui, avec l'accord du bailleur, réalise des travaux en vue d'améliorer le logement, alors il est possible d'accorder une réduction temporaire du loyer. Il s'agit généralement de travaux d'embellissement du logement (peinture par exemple).

Dans ce cas, le bail ou l'avenant au bail de location devra préciser :

- La nature des travaux ;
- Les modalités de leur réalisation ;
- Le délai de réalisation ;
- Le montant de la majoration ou de la réduction du loyer : à ce titre, il peut être convenu entre les parties que la majoration ou la réduction du montant du loyer sera échelonnée sur plusieurs mois.

Bon à savoir : Si vous faites appel à un professionnel pour réaliser des travaux dans le logement, pensez à la [retenue de garantie](#) qui assure, entre autres, la bonne exécution des travaux par le maître d'œuvre.

Avenant à l'état des lieux après travaux dans le bail commercial

Dans un [bail commercial](#), conformément à [l'article 606 du Code civil](#), le bailleur est tenu de réaliser les grosses réparations dans les locaux loués.

En effet, durant toute la durée de l'exécution du bail commercial, le bailleur a l'obligation d'entretenir les locaux loués et de [mener les réparations et les travaux nécessaires](#) à la mise en conformité du logement. En effet, tandis que le locataire est tenu d'effectuer les réparations locatives de la vie courante, le bailleur est tenu aux grosses réparations, notamment celles concernant les murs, les voûtes, les poutres ou encore la clôture des locaux loués.

Cette disposition est consacrée par [l'alinéa 2 de l'article 1720 du Code civil](#). Cela peut notamment concerner [la mise aux normes électriques](#) des locaux loués.

Dans ce cas, un avenant à [l'état des lieux du bail commercial](#) peut également être rédigé.

Modèle d'avenant à l'état des lieux après travaux

Le présent avenant est conclu entre les soussignés :

D'une part,

- Le Bailleur, désigné ci-après le « Bailleur » ;

Et, d'autre part,

- Le Locataire, ci-après désigné le « Locataire ».

Le Bailleur et le Locataire étant ci-après désignés, ensemble, les « Parties ».

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Les Parties déclarent sur l'honneur avoir signé un état des lieux le __/__/__ (date de signature de l'état des lieux) pour les locaux situés au (adresse des locaux loués) au terme d'un contrat de bail commercial signé le __/__/__ (date de signature du bail commercial).

Cet état des lieux a été dressé conformément aux articles 1730 et suivants du Code civil, c'est-à-dire de façon détaillée et contradictoire.

Toutefois, suite à (préciser l'évènement : ici des travaux d'amélioration réalisés par le bailleur ou le locataire), les Parties décident d'apporter les modifications suivantes :

(Indiquer précisément les modifications et/ou les précisions à apporter sur l'état des lieux initial)

Ce présent avenant complète, précise ou rectifie l'état des lieux précédemment établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à (lieu de signature de l'avenant), le (date de signature de l'avenant),

En (nombre d'exemplaires : idéalement un pour le Bailleur et un pour le Locataire),

Signature du Bailleur

Signature du Locataire