

L'état des lieux et le dépôt de garantie

- L'état des lieux
- Le dépôt de garantie

L'état des lieux et le dépôt de garantie

L'état des lieux

L'état des lieux est un document obligatoire, rempli et signé au moment de l'entrée dans le logement et au moment de la sortie en présence du propriétaire et du locataire. Il décrit le logement et constate son état. Il est joint au contrat de location. L'état des lieux permet de comparer l'état du logement à l'entrée du locataire et à sa sortie. Ce document doit être rempli précisément et conservé jusqu'à la restitution du dépôt de garantie. En cas de conflit entre le propriétaire et le locataire, il aide à déterminer les responsabilités de chacun.

Il est interdit de facturer l'état des lieux au locataire, sauf s'il est réalisé par une personne mandatée (huissier, régie, etc). Dans ce cas, les frais doivent être partagés de moitié entre le locataire et le propriétaire et ne peuvent dépasser certains plafonds.

Les états des lieux réalisés à partir du 1er juin 2016 doivent comporter les informations suivantes :

A l'entrée et à la sortie du logement

- Préciser si c'est un état des lieux d'entrée ou de sortie,
- La date à laquelle il est réalisé,
- L'adresse du logement,
- Le nom et l'adresse du locataire et du propriétaire,
- Le nom et l'adresse de la personne qui réalise l'état des lieux si ça n'est pas le propriétaire,
- Les relevés des compteurs individuels d'eau, d'électricité et de gaz,
- Le nombre de clés remises au locataire et ce qu'elles permettent d'ouvrir (cave, boîte aux lettres),
- Pour chacune des pièces, la description précise de l'état des sols, des murs et des plafonds, des équipements et éléments du logement,
- La signature du locataire et du propriétaire (et de la personne qui a réalisé l'état des lieux si ça n'est pas le propriétaire).

A la sortie du logement

- L'adresse du nouveau domicile ou du lieu d'hébergement du locataire,
- La date de réalisation de l'état des lieux d'entrée,
- Les évolutions de l'état de chaque pièce et partie du logement, constatées depuis l'entrée du locataire.

L'état des lieux et le dépôt de garantie

L'état des lieux doit être remis en main propre au locataire et au propriétaire au moment de la signature, sur support papier ou sous forme électronique.

Depuis le 27 mars 2014, le locataire peut demander à ce que l'état des lieux soit complété dans les dix jours suivant l'entrée dans le logement. Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété en cas de problème concernant le chauffage (par exemple, si un radiateur ne fonctionne pas, etc.).

A la sortie du locataire, l'état des lieux de sortie sera comparé à l'état des lieux d'entrée, afin de déterminer la personne responsable en cas de dégradations.

En cas de conflit entre le locataire et le propriétaire relatif à l'état des lieux, tous les deux peuvent s'adresser à une Commission départementale de conciliation ou saisir le tribunal d'instance dont dépend le logement.

Le dépôt de garantie

Le dépôt de garantie doit être prévu par le contrat de location. **Son montant ne peut pas dépasser un mois de loyer sans les charges (deux mois de loyer pour les locations meublées).** Le propriétaire qui demande au locataire de payer d'avance au moins deux mois de loyer ne peut pas demander de dépôt de garantie.

N'oubliez pas de demander un reçu spécifiant la somme versée au titre du dépôt de garantie.

Le montant du dépôt de garantie ne peut pas changer au cours de la location (même lors du renouvellement du bail). Le locataire verse le dépôt de garantie au propriétaire au moment de la signature du bail.

Le propriétaire le rend au locataire dans un délai d'un mois après la remise des clés en main propre, par lettre recommandée avec accusé de réception ou à son mandataire (au moment de la sortie du logement), si l'état des lieux de sortie est similaire à l'état des lieux d'entrée.

Le propriétaire le restitue au locataire (entièrement ou en partie) dans un délai de deux mois après la remise des clés, si certaines réparations doivent être faites.

Le propriétaire doit justifier des dépenses engagées pour la remise en état du logement (factures).

Si le propriétaire ne rend pas le dépôt de garantie dans ces délais, une majoration de 10% pourra être appliquée à chaque mois de retard.

L'état des lieux et le dépôt de garantie

Par exemple, si le dépôt de garantie est de 500 euros, le propriétaire devra payer au locataire 50 euros par mois de retard en plus du remboursement du dépôt de garantie. 550 euros au bout d'un mois de retard, 600 au bout de deux mois...). La majoration ne s'applique pas si le locataire n'a pas donné son adresse en partant.

Si le locataire a commis des dégradations, le propriétaire utilisera une partie ou l'ensemble du dépôt de garantie pour payer les travaux de remise en état du logement (sur justificatif). Attention, si le montant du dépôt de garantie ne suffit pas à couvrir les frais de réparation, le propriétaire peut facturer des frais supplémentaires.

Le propriétaire peut déduire du dépôt de garantie des sommes qui lui seraient dues (par exemple, impayés de loyers, régulation de charges, etc.) à condition de les justifier.

Si le propriétaire refuse de restituer l'intégralité ou une partie de la caution sans que cela soit justifié, il est important que l'état des lieux soit précis afin que le locataire puisse faire valoir ses droits.

Si vous n'êtes pas sûrs de la régularité de votre contrat de location (avant ou après signature), n'hésitez pas à contacter l'ALPIL, une association spécialiste du droit au logement ou l'ADIL.

Les fiches pratiques de l'Alpil

- Le contrat de location ou de colocation de logement vide dans le parc privé - Loi du 6 juillet 1989
- Le contrat de location ou de colocation pour les logements meublés à usage de résidence principale, dans le parc privé
- Le contrat de location soumis à la loi du 1er septembre 1948
- Le contrat de location pour les logements conventionnés, dans les parcs social et privé
- La colocation
- Je recherche un logement dans le parc social
- Je recherche un logement dans le parc privé
- Le loyer et les charges
- L'état des lieux et le dépôt de garantie
- Les réparations imputables au propriétaire
- Les réparations imputables au locataire