

⇒ Quel est le coût d'un état des lieux ?

① Etat des lieux à l'amiable

Avec le propriétaire Avec un tiers professionnel

AUCUN FRAIS



HONORAIRES PLAFONNES



• La part du locataire est plafonnée à 3 €/ m² de surface louée et ne doivent pas dépasser la quote part payée par le bailleur.

⚠ Etat des lieux sortant : aucun frais pour le locataire mais le bailleur peut en être redevable dans le cadre d'un mandat de gestion.

② Etat des lieux établi par un huissier

- **En l'absence de tentative amiable d'état des lieux** :

Les honoraires d'huissier sont libres et à la charge de la partie qui l'a contacté.

- **A défaut d'accord amiable lors de l'état des lieux** :

La partie la plus diligente peut nommer un huissier qui devra alors convoquer l'autre partie 7 jours minimum avant l'état des lieux par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce cas les frais d'huissier sont tarifés* et partagés entre le bailleur et le locataire :

Surface du logement	Coût total de l'état des lieux
< 50 m ²	174,68 €
De 50 à 150 m ²	196,56 €
> à 150 m ²	273,78 €

* tarifs en vigueur pour l'année 2017 en métropole

Contact

Pour en savoir plus, ADIL du Morbihan

14 rue Ella Maillart
Parc d'activité de Laroiseau

56000 VANNES

Tél. : 02 97 47 02 30

6 rue de l'Aquilon
Résidence l'Anoriente

Quai du Péristyle

56100 LORIENT

Tél. : 02 97 21 74 64



www.adil56.org

adil.56@wanadoo.fr

Permanences dans tout le département

Propriétaires/Locataires

L'état des lieux et le dépôt de garantie



A L'entrée du logement

⇒ Comment dresser un état des lieux ?

- Écrit obligatoire
- En autant d'exemplaires que de parties
- Possibilité pour le locataire de le compléter dans les 10 jours à compter de l'état des lieux d'entrée (par lettre recommandée avec AR)
- Pour les équipements de chauffage : complétement dans le premier mois de la période de chauffe par LRAR également.

 *Si par négligence du propriétaire et du locataire, aucun état des lieux n'est dressé au début de la location, le locataire sera présumé avoir reçu le logement en bon état.*

- En cas de litige, adresser à la partie défaillante **une mise en demeure** par courrier recommandé avec accusé de réception fixant une date butoir.
- Contacter **un huissier de justice** pour faire dresser l'état des lieux à frais partagés. (* coût état des lieux).

Versement du dépôt de garantie

- Montant : 1 mois de loyer hors charge en vide et 2 mois en meublé.
- Aide possible sous conditions : avance loca-pass s'adresser à Action logement. www.actionlogement.fr
- Ou aide ou subvention du FSL (fond de solidarité logement) dossier à faire par un travailleur social

A la sortie du logement

Après comparaison avec l'état des lieux d'entrée, l'état des lieux de sortie permet de déterminer **le sort du dépôt de garantie** versé à la signature du bail.

⇒ Déroulement de l'état des lieux

Le locataire doit rendre un logement propre, sans autres dégradations que celles qui sont déjà mentionnées dans l'EDL d'entrée. Les éléments d'équipement doivent être entretenus (équipement de chauffage, de vmc...) conserver les justificatifs. Noter le relevé des compteurs.

Le jardin doit être entretenu.

Le locataire doit fournir sa nouvelle adresse au bailleur.

Eviter de fermer les compteurs afin de vérifier le fonctionnement des équipements.

⇒ En cas de litige

- En cas de désaccord sur l'état du logement, l'une ou l'autre des parties **peut refuser de signer** l'état des lieux.
- Dans ce cas, l'autre partie peut la faire convoquer par huissier à frais partagé (*coût de l'état des lieux). **En pratique seul le bailleur a intérêt à le faire car s'il n'y a pas d'état des lieux de sortie, le locataire est présumé avoir rendu les lieux en parfait état. (dans ce cas le bailleur ne prend pas les clés et fait appel à l'huissier).**
- En cas **d'impossibilité de réaliser un état des lieux**, (exemple : bailleur non joignable ou refusant les rendez-vous), Le locataire peut restituer les clés par courrier recommandé avec accusé de réception.

Sort du dépôt de garantie

- **Pour que des retenues soient faites, il faut qu'elles soient justifiées par des devis ou factures pour chiffrer les travaux correspondant à l'état des lieux de sortie.**
- Le **délai de restitution** est d'un mois s'il n'y a pas de dégradations constatées à l'état des lieux et de deux mois s'il y a des dégradations.
- Au delà de ces délais le bailleur doit une **pénalité** de 10 % du loyer par mois de retard entamé (sauf si le locataire n'a pas donné sa nouvelle adresse).
- Concernant la **régularisation des charges**, le bailleur peut conserver 20 % du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble par le syndic.
- Le locataire peut demander un abattement pour vétusté pour la durée d'usage du logement (par exemple 10 % d'abattement pour les revêtements souples de sol et mur) . **Mais il n'y a pas de grille de vétusté réglementaire; il est conseillé d'annexer au bail une grille de vétusté par élément.**
- En cas de litige sur la restitution du dépôt de garantie, deux voies possibles :
 - La commission départementale de conciliation
1 allée du général Troadec
56000 Vannes 02.56.63.73.53
 - La déclaration au greffe du tribunal d'instance.