

COÛT D'UN ETAT DES LIEUX

◆ Etat des lieux à l'amiable

⇒ **A l'entrée :**

- **Avec le propriétaire** : aucun frais

- **Avec un tiers professionnel** : dans le Morbihan la part du locataire est plafonné à 3 €/m² de surface louée. Les honoraires ne doivent pas dépasser la quote-part payée par le bailleur.

⇒ **A la sortie :**

aucun frais pour le locataire mais le bailleur peut en être redevable dans le cadre d'un mandat de gestion.

◆ 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.

L'ADIL du Morbihan réunit l'État, le Département, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

Pour contacter l'ADIL du Morbihan

Tél. : 02 97 47 02 30

Site internet : www.adil56.org

Voire ADIL vous donnera des informations précises et complémentaires.

Ses conseils sont gratuits, consultez là!

PROPRIETAIRES / LOCATAIRES

L'état des lieux et le dépôt de garantie

L'ADIL du Morbihan vous conseille gratuitement



adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
du Morbihan

Comment dresser un état des lieux ?

- * Écrit obligatoire conforme au décret du 30 mars 2016
- * Remis en main propre ou par voie dématérialisée, en autant d'exemplaires que de parties, au moment de sa signature.
- * Etre établi contradictoirement et amiablement. A défaut, adresser une LRAR* à la partie défaillante en fixant une date butoir et faire appel à un huissier.
- * Possibilité de le compléter dans les 10 jours à compter de la date de l'état des lieux d'entrée par LRAR*.
- * Pour les équipements de chauffage : complément dans le premier mois de la période de chauffe par LRAR également.
- * **Si par négligence du propriétaire ou 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.**

Le versement du dépôt de garantie

- * Versé lors de la signature du bail.
- * Montant : 1 mois de loyer hors charges en location vide et 2 mois en location meublée.
- * Sous conditions : cf. avance Loca-Pass. S'adresser à [Action logement](#).
- * Subvention sous condition de ressources du Fonds de solidarité pour le logement (FSL). Imprimé à télécharger sur le site [du Département](#). Pour vous aider à constituer le dossier, rendez-vous à l'accueil des [centres médicaux sociaux](#).

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.

Obligations du locataire pour la sortie

- * Le locataire doit rendre le logement propre, sans autres dégradations que celle qui sont notées dans l'état des lieux d'entrée. Les éléments d'équipement doivent être entretenus (équipement de chauffage, VMC...). Conserver les justificatifs. Noter les relevés de compteurs.
- * Le jardin doit être entretenu.
- * Eviter de fermer les compteurs afin de vérifier le fonctionnement des équipements.
- * Communiquer au bailleur votre nouvelle adresse.

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 partagés.
- * **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 restitué le logement en parfait état. Dans ce cas, il est conseillé au bailleur de ne pas prendre les clés et faire appel à un huissier.**
- * En cas d'**impossibilité de réaliser un état des lieux**, après avoir mis en demeure le bailleur, le locataire peut restituer les clefs en courrier recommandé avec accusé de réception.

- * Pour que des **retenues** soient faites, il faut qu'elles soient **justifiées par des devis ou factures** pour chiffrer les travaux correspondant à ce qui est noté dans l'état des lieux de sortie.
 - * Le **délaï de restitution** est d'un mois s'il n'y a pas de dégradations constatées 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 ou solder à l'amiable les charges.
 - * Le locataire peut demander un abattement pour vétusté en fonction de la durée d'usage du logement (ex. : 10 % d'abattement pour les revêtements souples de sol et mur), mais il n'existe pas de grille de vétusté réglementaire. Il est ainsi conseillé d'annexer au bail une grille de vétusté élément par élément signée des deux parties.
 - * En cas de litige sur la restitution du dépôt de garantie, deux voies sont possibles :
 - ⇒ La commission départementale de conciliation (CDC) : 02.56.63.73.53 (1 allée Général Le Troadec - 56019 Vannes Cedex) ou ddtm-cdc@morbihan.gouv.fr
 - ⇒ La requête aux fins de saisine du tribunal judiciaire.
- *LRAR : Lettre recommandée avec accusé de réception.