

# L'état des lieux et le dépôt de garantie

**Pour les contrats signés à partir du 27 mars 2014 ou  
renouvelés expressément après cette date**

L'établissement d'un état des lieux est obligatoire à l'entrée dans les lieux ainsi qu'à la sortie. C'est une description précise de l'état du logement au moment de l'arrivée et du départ du locataire. La comparaison entre ces deux documents permettra

- de vérifier si l'entretien courant du logement a été respecté par le locataire
- de déterminer les frais éventuels qui incomberaient aux locataires comme, par exemple, des frais de remise en état...

**Union Départementale de l'Isère - Siège Social**  
**31, rue Alfred de Musset 38100 Grenoble**

Siret : 321 044 067 00031 – APE : 9499Z – N° inscription Préfecture : W381001066

**Tél. : 04 76 22 06 38 - Fax : 04 76 22 88 41 - Courriel : [isere@clcv.org](mailto:isere@clcv.org)**

## L'ÉTAT DES LIEUX

### LA REALISATION DE L'ÉTAT DES LIEUX

- Le logement doit être vide de tous meubles sauf si meublé.
- Il doit être réalisé dans des conditions satisfaisantes d'éclairément et être rédigé dans des termes précis, compréhensibles et lisibles (état neuf, bon état d'usage, de réparation et d'entretien, usagé ou défraîchi; mauvais état d'usage, de réparations et d'entretien, équipements dégradés, perdus, modifiés...).
- Il doit être réalisé pour chaque pièce et mentionner les travaux récents réalisés par le locataire (peinture refaite, tapisserie changée...).
- Chaque équipement doit être répertorié ainsi que son fonctionnement ( ouverture des fenêtres, prises électriques, état de la robinetterie,...) et les relevés d'index pour chaque type d'énergie individuel ou collectif (chauffage, eau).
- Un exemplaire doit être remis au locataire le jour même lors de la remise ou de la restitution des clés.

**Attention : avec la loi ALUR de mars 2014, un état des lieux type sera publié par décret et sera applicable à tous les baux signés après sa publication.**

### LE COUT DE L'ETABLISSEMENT DE L'ÉTAT DES LIEUX

- Il est établi de façon amiable, contradictoire : GRATUIT sauf si un tiers intervient et en accord avec le locataire.
- En cas d'absence d'une des parties ou de refus de signer, l'une des parties peut faire appel à un huissier ou un tiers. Les frais seront alors partagés par moitié.
- Si l'une ou l'autre des parties souhaite faire établir un état des lieux par huissier, les frais de celui-ci resteront à la charge intégrale du demandeur.

### LE PRE -ÉTAT DES LIEUX

Avant de quitter votre logement, si vous souhaitez connaître les réparations qui pourraient être à votre charge, vous pouvez demander un pré-état des lieux. Cette « visite-conseil » consiste à vous indiquer les réparations qui resteront à votre charge si vous n'y portez pas remède.

## LE DEPOT DE GARANTIE

### A L'ENTREE DANS LE LOGEMENT

Lors de l'entrée dans un logement, le propriétaire peut demander au locataire « pour garantir l'exécution de ses obligations locatives » le versement d'un dépôt de garantie. Le montant de celui-ci ne peut être supérieur à 1 mois de loyer, sans les charges.

Le propriétaire n'est pas obligé d'exiger un dépôt de garantie.

### LA RESTITUTION

Le propriétaire doit vous rendre le dépôt de garantie **AU MAXIMUM** 2 mois après la remise des clefs en main propre ou par LRAR. N'oubliez pas d'en faire la demande par écrit au delà de ce délai (par lettre recommandée avec AR).

Si l'intégralité de celui-ci ne vous est pas restitué, exigez des justificatifs (factures...).

Le locataire doit transmettre ses nouvelles coordonnées au propriétaire pour éviter les prétexte de non restitution.

### LES RETENUES SUR LE DÉPÔT DE GARANTIE

- Loyer et charges impayés
- Les réparations locatives non réalisées
- La transformation de la chose louée sans autorisation du bailleur
- Les dégradations non liées à la vétusté ou à une malfaçon

Le propriétaire peut retenir 20% du dépôt de garantie dans l'attente de la clôture des comptes si le logement est dans un immeuble.

**Passé le délai de 2 mois, une majoration d'une somme égale à 10% du loyer mensuel par mois de retard peut être exigé au propriétaire sauf si vous avez omis de remettre vos coordonnées à ce dernier.**

## LES RECOURS

De fréquents litiges. Exigez que les retenues opérés sur le dépôt de garantie soient justifiées. Il est donc très important d'être en possession des états des lieux d'entrée et de sortie pour voir si elles sont bien justifiées. Dans le cas d'un état des lieux qui ne fait pas ressortir de réparations incombant au locataire, vous pouvez saisir la Commission Départementale de Conciliation pour une médiation ou saisir le juge de proximité si le montant est inférieur à 4000 € (procédure gratuite).

## DANS TOUS LES CAS...

La CLCV peut vous aider à régler les litiges de remboursement du dépôt de garantie

- de manière amiable (analyse de votre dossier courrier circonstancié...)
- en vous accompagnant dans vos démarches amiables ou judiciaires si besoin.

Elle met à votre disposition un imprimé «État des lieux» (au prix unitaire de deux euros), disponible également dans un «Kit de location» comprenant tous les documents nécessaires à la location d'un logement (au prix unitaire de douze euros) dans l'attente du décret

### **Pour toute information :**

CLCV 38 – 31 rue Alfred de Musset – 38100 GRENOBLE  
04 76 22 06 38 – isere@clcv.org

Permanences tous les jeudis de 14h à 18h avec RDV

*Locataires, guide de vos droits, démarches et recours,*  
Édition 2014, CLCV : 17,50 €, disponible dans nos locaux  
*Charges et Réparations locatives Édition 2014, CLCV:14,00 €*