

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).

- **Pour plus de conseils, n'hésitez pas à nous contacter.**
- **En cas de litige, réagissez vite (et par écrit)!**
- **La CLCV est là pour vous accompagner dans vos démarches.**

INDISPENSABLE : un guide pratique, des informations précises, des conseils pour faire valoir vos droits.

«**Locataires : guide de vos droits, démarches et recours**», éd. 2010.

«**Etudiants et jeunes : se loger sans galérer**», Ed. Vuilbert.

Vous pouvez vous le procurer à notre siège.



L'état des lieux et le dépôt de garantie

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...

09/09/2010



CLCV UD 38 – Union Départementale de l'Isère Siège Social—31, rue Alfred de Musset 38100 Grenoble
Siret : 321 044 067 00031—APE : 9499Z—N° d'Inscription Préfecture : W381001066
Tél. : 04 76 22 06 38 - Fax : 04 76 22 88 41 - Email : isere@clcv.org

Association nationale de consommateurs, de défense de l'environnement, d'éducation populaire, association éducative complémentaire de l'enseignement public, représentative des locataires et des copropriétaires – Membre du Bureau Européen des Unions de Consommateurs et de Consumers International.

L'ETAT DES LIEUX

LA REALISATION DE L'ETAT DES LIEUX

- ✧ Le logement doit être vide de tous meubles.
- ✧ Il doit être réalisé dans des conditions satisfaisantes d'éclairage 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,...)

Un exemplaire doit être remis au locataire le jour même lors de la remise ou de la restitution des clés.

LE COUT DE L'ETABLISSEMENT DE L'ETAT DES LIEUX

- ✧ Il est établi de façon amiable, contradictoire : GRATUIT
- ✧ En cas d'absence d'une des parties ou de refus de signer, l'une des parties peut faire appel à un huissier. 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 -ETAT DES LIEUX

Avant de quitter votre logement, si vous souhaitez connaître les réparations qui pourraient être à votre charge, vous pouvez **demandeur 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

(NB : Cette rubrique concerne les logements non meublés, soumis à la Loi de 1989)

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 (loi du 9 février 2008).
- ✧ 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 clés. 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...).

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

LES RECOURS

Le remboursement du dépôt de garantie donne lieu à de fréquents litiges. Exigez que les retenues opérées 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).