



Nos conseils

Pendant la location

- Si le locataire constate un problème il faut le signaler **par écrit** au bailleur (courriel, lettre, LRAR).
- **Éviter de fumer** dans le logement (murs jaunes source de litiges) et de **laisser les animaux** aller partout (griffures sources de litiges).
- En cas de **dégât des eaux**, le locataire doit toujours informer son assurance en remplissant le formulaire dégat des eaux, même s'il n'est pas responsable.
- Mentionner **l'humidité** dans l'état des lieux ou par écrit au bailleur, ne jamais boucher les entrées d'air...

Avant le départ

- **Nettoyer** le logement : les menuiseries intérieures (portes...), extérieures (fenêtres, volets...), les équipements (placards, plaques de cuisson...), les bouches d'aération, de VMC, les prises, interrupteurs, les dépendances (garage, jardin...).
- Reprendre **les dégradations** : reboucher les trous, changer un lé de tapisserie s'il est abîmé ...

En cas de litige

Où s'adresser ?

- D'abord à la **CLCV**, association de locataires présente dans toutes les grandes villes du département (voir liste des permanences) pour aider dans les premières démarches. Consulter notre dépliant relatif à la Commission Départementale de Conciliation.
- Et ensuite au **Secrétariat de la Commission Départementale de Conciliation**.

La saisine de la Commission Départementale de Conciliation est facultative (mais conseillée) en cas :

- de litige lié à la décence de la location,
- de litige relatif à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges et réparations locatives,
- de litige relatif au congé,
- de refus du bailleur de compléter l'état des lieux d'entrée après 10 jours.

Elle est obligatoire pour avis avant saisine du tribunal en cas de litige portant sur la réévaluation du loyer et l'encadrement des loyers.

Saisir la Commission de Conciliation

par LRAR : Secrétariat de la Commission Départementale de Conciliation, DDTM 3, Square Marc Sangnier CS 41925 29200 BREST (tél. 02.98.38.45.00) en précisant le nom et l'adresse du demandeur et de la partie adverse ainsi que l'objet du litige. Joindre tous les éléments du dossier (bail, état des lieux d'entrée et de sortie, lettres de réclamation, etc.).



L'association CLCV (Consommation, Logement, Cadre de Vie) a pour objet l'information, la défense et la représentation des locataires.

Elle tient des permanences dans le Finistère

Brest	02.98.01.08.51
Carhaix	06.04.45.86.54
Châteaulin	06.95.60.32.65
Concarneau	02.98.95.34.41
Douarnenez	02.98.95.34.41
Landerneau	02.98.21.53.94
Lesneven	06.95.96.48.07
Morlaix	02.98.63.36.82
Plabennec	02.98.01.08.51
Pont l'Abbé	02.98.95.34.41
Quimper	02.98.55.30.57
Quimperlé	06.04.45.86.54
Le Relecq-Kerhuon	02.98.01.08.51
Rosporden	07.83.89.19.09

Vous trouverez dans ces permanences toutes les informations et conseils nécessaires sur la location des logements.

Retrouvez nos actions, nos prises de position, nos communiqués de presse sur <http://clcv-finistere.fr>

CLCV du Finistère - 02.98.95.34.41
8b rue des Douves – 29000 QUIMPER
finistere@clcv.org

édition mai 2016

Louer sans risques état des lieux, réparations locatives



La CLCV vous accompagne



Que dit la loi ?

La loi¹ impose au bailleur « de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ».

Le décret du 30 janvier 2002 précise la notion de **logement décent** : un bon état d'entretien et de solidité du gros œuvre, une ventilation et un éclairage suffisants, une installation de chauffage et d'alimentation en énergie adaptée au logement, une alimentation en eau chaude et froide, WC à l'intérieur du logement sauf pour les logements d'une pièce, surface habitable du logement minimum de 9 m² avec une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 mètres, soit un volume habitable minimum de 20 m³.

Les états des lieux

Un état des lieux doit obligatoirement être effectué à l'entrée et à la sortie de la location lors de la remise et de la restitution des clés. Il est gratuit (art. 4k loi du 6 juillet 1989), **sauf** :

A l'entrée, si un professionnel est mandaté pour le réaliser. Les frais à la charge du locataire sont plafonnés à 3€/m²/hab.

A la sortie, si l'état des lieux ne peut être établi à l'amiable ou de manière contradictoire. Le bailleur ou le locataire peut alors demander à un huissier de justice d'intervenir. Les frais sont partagés pour moitié entre les deux parties (tarif réglementé). Une information préalable par LRAR doit être faite 7 jours auparavant.

Ils doivent être **datés et signés des 2 parties** avec **copie remise immédiatement au locataire**. Actuellement ce n'est pas toujours le cas, ce qui est source de litiges.



L'état des lieux peut être établi sur support papier ou sous forme électronique et remis à chacune des parties ou à son mandataire, en main propre ou par voie dématérialisée. Il peut lui être adjoint des photos.



Les états des lieux doivent

- ☞ **être contradictoires, effectués en présence du bailleur et du locataire.** C'est à chacun de demander de porter telle ou telle remarque sur l'état des lieux.
Attention : si aucun état des lieux n'est fait à l'entrée, le logement est présumé être loué en bon état (article 1731 du Code civil).
- ☞ **comporter les relevés des index d'eau et d'énergie.**
- ☞ **porter sur toutes les parties louées**, donc le cas échéant sur les dépendances (garage, abri, jardin, caves, grenier....). Cette absence est source de litiges.
- ☞ **porter uniquement sur des éléments mentionnés au bail.**
- ☞ **être précis et complets.** Cocher « bon état », « état d'usage » ou « mauvais état » ne suffit pas : il faut relever le nombre de trous, d'éclats, d'accrocs, de traces (salissures, humidité, rouille, absence de douilles...).
- ☞ être complété **pour un meublé** par **l'inventaire du matériel loué.**
- ☞ **être comparables sur la forme** : soit sur un document unique, en séparant bien l'entrée et la sortie, ou sur deux documents séparés mais de forme identique.
Plus les états des lieux seront complets, clairs et précis, moins la fin de location posera problème.

L'état des lieux d'entrée peut être complété dans un délai de dix jours à compter de son établissement et dans le premier mois de la période de chauffe par l'état des éléments de chauffage.

Attention à l'état des lieux de sortie !

La comparaison entre l'état des lieux d'entrée et de sortie permet de déterminer s'il y a des dégradations imputables au locataire. Dans ce cas, le propriétaire est en droit de retenir, au titre des réparations, tout ou partie du dépôt de garantie, voire de demander une somme complémentaire au locataire, sur justificatif.



Le bailleur a deux mois pour restituer le dépôt de garantie. Mais, si l'état des lieux de sortie est conforme à celui de l'entrée, ce délai est réduit à un mois.

Les réparations locatives

Le locataire est tenu de prendre à sa charge **l'entretien courant** du logement, des équipements mentionnés au bail et les menues réparations, ainsi que l'ensemble des **réparations locatives** définies par décret (22 août 1987), sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

➤ La liste des réparations locatives imputable au locataire est précise. La jurisprudence ne l'étend que très rarement. Ainsi le remplacement d'une porte palière ne constitue pas une réparation locative (rép. Min. n° 11559).

➤ Il faut tenir compte de la vétusté qui se définit comme l'état d'usure résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement. L'application d'une grille de vétusté, ayant fait l'objet d'un accord collectif de location peut être convenue dès la signature du bail.

➤ Le locataire n'a pas à remettre le logement à neuf à son départ après plusieurs années de location. Ex. : les traces laissées sur la moquette après enlèvement des meubles ou sur les murs après le retrait des cadres sont le fait d'un usage normal.

➤ Toute retenue sur le dépôt de garantie doit être justifiée par le bailleur.

➤ Le bailleur ne peut exiger la remise en état des murs d'une pièce si le locataire n'a laissé qu'un nombre limité de traces ou des trous de chevilles. En revanche, ceux-ci peuvent être facturés. Attention aux facturations abusives !

Le dépôt de garantie est restitué déduction faite des sommes restant dues au bailleur.



¹ La loi du 6 juillet 1989 s'applique à toutes les locations en vide ainsi que pour l'essentiel aux locations meublées signées après le 27 mars 2014.