



Union Fédérale des Consommateurs - Que Choisir
BP 217 - 13607 Aix-en-Provence cedex 1
www.ufc-aix.com – aixenprovence@ufc-quechoisir.org

Tél. : 04 42 93 74 57 - Fax : 04 42 27 73 92

L'ETAT DU LOGEMENT EN FIN DE LOCATION

Je vais quitter un logement que je louais, mon propriétaire m'a déjà prévenu qu'il ne me rendrait pas la totalité de mon dépôt de garantie (ma « caution »), car il prétend qu'il y a des frais de remises en état de l'appartement (peinture à refaire, moquette à changer, lavabo fêlé....) Que puis-je faire ?

Pour répondre à ces questions, il faut avoir évalué le rôle de chacun dans ces dégradations, ce qui suppose en premier lieu, qu'un état des lieux a été établi avec précision. L'état des lieux est un document indispensable pour engager la responsabilité du locataire. En principe, l'état des lieux de sortie est comparé à l'état des lieux d'entrée. Il arrive que souvent, par ignorance ou négligence, il n'y ait pas eu d'état des lieux d'établissement. Dans ce cas, la loi considère que le locataire est présumé avoir reçu les lieux en bon état.

La difficulté sera ensuite de déterminer les responsabilités : la responsabilité du locataire sera retenue dans deux cas, lorsqu'il a dégradé volontairement ou involontairement son logement, ou lorsqu'il ne l'a pas correctement entretenu ou a été négligent.

Le locataire en revanche ne peut être tenu responsable des conséquences de la **vétusté**, c'est à dire de l'**usure** qui résulte d'un usage normal mais prolongé, sans aggravation fautive du locataire. La vétusté rend tôt ou tard nécessaire la réparation ou le renouvellement des équipements ou des installations.

Pour éviter les conflits avec votre propriétaire, soyez extrêmement vigilant lors de l'évaluation de l'état du logement à votre départ. Attention au vocabulaire ! Là où le propriétaire voit une dégradation, le locataire verra une usure normale. Ainsi le terme « *moquette tachée* » indique un locataire peu soigneux alors que « *moquette usagée* » signifie qu'elle a été usée normalement.

Bon à savoir : Le dépôt de garantie doit être restitué dans les deux mois suivant la date de remise des clés. A défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais, le bailleur doit verser au locataire des intérêts calculés au taux d'intérêt légal.

Mars 2007

Contacts : UFC-Que Choisir ?
4, place Coimbra, BP217, 13607 Aix en Provence cedex
04 42 93 74 57
[aixenprovence @ufc-quechoisir.org](mailto:aixenprovence@ufc-quechoisir.org)
www.ufc-aix.com