



Juillet 2018

Vous quittez votre location : Quelques conseils ?

Le début de la période estivale s'accompagne généralement d'une hausse de la mobilité des locataires. A cette occasion, l'ADIL de l'Isère a souhaité faire le point sur les différentes précautions à prendre avant de rendre sa location.

Se renseigner sur le délai de préavis applicable à son contrat de bail (1 ou 3 mois)

Les règles applicables au délai de préavis peuvent varier selon la situation, c'est la raison pour laquelle il est important de bien se renseigner pour connaître précisément le délai applicable à sa location.

Le contrat de bail concerne un logement vide ? Meublé ? La location se situe dans une zone tendue ? Le départ se fait pour un logement social ? A cause d'une mutation ? De l'état de santé ?

Ce sont autant de questions qu'il convient de se poser avant de signifier congé auprès du bailleur.

Connaître les modalités de signification du congé

Le congé peut être signifié :

- Par courrier recommandé avec demande d'avis de réception
- Par acte d'huissier
- Par remise en propre contre récépissé ou émargement

Le point de départ du délai de préavis se situe à la date de réception du courrier recommandé, de la signification d'huissier ou de la remise en main propre.

NB : Le paiement des loyers est dû jusqu'au dernier jour du délai de préavis, peu importe si la restitution des clefs et l'état des lieux ont lieu avant ce jour. La seule exception à cette règle intervient si le propriétaire reloue les lieux avant l'expiration du délai.

Restituer le logement dans un état conforme aux exigences légales

Le terme du contrat de location signifie que le locataire devra restituer le bien dans l'état dans lequel il l'a trouvé, en dehors de la vétusté, qui résulte de l'usure normale des locaux d'habitation. Pour éviter toute mauvaise surprise lors de l'état des lieux de sortie, il convient de procéder aux réparations ayant un caractère locatif (liste dressée par décret), et à la remise en état des lieux.

Procéder à un état des lieux contradictoire

Lorsque la date a été fixée, il convient de procéder à un état des lieux contradictoire en présence du bailleur et du locataire qui attestent ensemble de l'état de réception du logement (*l'état des lieux doit comporter certaines mentions obligatoires*). Chaque partie doit le signer si elle est d'accord avec ce qu'il contient. Ce document doit permettre une comparaison avec l'état de lieux d'entrée. En cas de conflit ou de désaccord, il pourra être fait appel à un huissier de justice.

Connaître les modalités de restitution du dépôt de garantie

Lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le bailleur a un mois pour restituer le dépôt de garantie. Dans le cas contraire, ce délai est de deux mois. Les retenues opérées sur le dépôt de garantie doivent être justifiées par la comparaison entre les deux documents et par des devis (au minimum) ou des factures. Dans les immeubles en copropriété le bailleur peut conserver 20% du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes.

Rappelons que l'ADIL a pour mission d'apporter un conseil complet, gratuit, sur les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement : acquisition, construction, location, conditions d'accès à un logement, copropriété, travaux d'amélioration...

ADIL 38
2 boulevard Maréchal Joffre
38 000 Grenoble
04.76.53.37.30

Une agence en Nord Isère et de nombreuses permanences dans le département

Pour plus d'informations, consultez : www.adil38.org

L'ADIL 38 est agréée par le Ministère chargé du logement; elle regroupe l'Etat, le Département, les collectivités locales, Action Logement, la CAF, des organismes de logements sociaux et d'intérêt général, des établissements de crédit, les professionnels et les associations d'usagers. Les conseils de l'ADIL sont totalement gratuits.