



LES FICHES PRATIQUES

QUITTER SON LOGEMENT

Logement loué vide ou meublé à titre de résidence principale (Loi du 6 juillet 1989 modifiée)

	<i>Location vide</i>	<i>Location meublée</i>	<i>Bail mobilité</i>
Le congé du locataire	Le locataire peut à tout moment notifier son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier ou remise en main propre contre signature ou récépissé.		
	<p>Préavis : 3 mois</p> <p>Sauf : premier emploi, perte d'emploi, mutation, nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, état de santé justifié par certificat médical, bénéficiaires du RSA ou de l'allocation adulte handicapé, logement situé en zone tendue (Gers non concerné), pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.</p>	Préavis : 1 mois	
	Le loyer est dû pendant tout le délai de préavis sauf si le logement est reloué. La clause tout mois commencé est dû est réputée non écrite.		
Le congé du propriétaire	<p>Le bailleur peut donner congé à son locataire uniquement à la date d'échéance du bail pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - reprendre le logement pour lui ou un proche, - vendre le logement, - un motif légitime et sérieux comme par exemple le non-respect par le locataire de ses obligations. <p>Le congé est notifié par lettre recommandée avec accusé de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre signature ou récépissé.</p>		Le bailleur est tenu par la durée du bail. Le bail prend fin automatiquement à sa date d'expiration.
	Préavis : 6 mois	Préavis : 3 mois	
L'état des lieux de sortie	<p>L'état des lieux de sortie est établi à la remise des clés par le locataire au bailleur. <i>Il sera accompagné d'un inventaire des meubles pour la location meublée.</i></p> <p>En principe, aucun frais ne peut être facturé au locataire.</p> <p>Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière amiable et contradictoire, le bailleur ou le locataire peut faire appel à un huissier. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Les frais d'huissier sont dans ce</p>		

	<p>cas partagés par moitié entre bailleur et locataire. Le locataire a l'obligation de communiquer au bailleur sa nouvelle adresse.</p>	
<p>La restitution du dépôt de garantie</p>	<p>Le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de 2 mois à compter de la remise des clés au bailleur. Lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à celui d'entrée, le délai de restitution est réduit à 1 mois. Le bailleur peut déduire du montant du dépôt de garantie les sommes dues au titre des loyers, des charges, des réparations locatives ou des dégradations et pertes dont le locataire pourrait être tenu responsable. Les retenues doivent être justifiées par devis ou facture. Pour les logements situés dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision de maximum 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble. A défaut de restitution dans les délais prévus, le montant restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé.</p>	<p>Sans objet, le bailleur n'étant pas en droit de demander un dépôt de garantie au locataire.</p>

FOCUS : L'ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE

Rédaction de l'état des lieux : Le locataire doit être particulièrement vigilant à la rédaction de l'état des lieux de sortie.

Toutes les dégradations et pertes mentionnées sur ce dernier et non présentes à l'entrée pourront faire l'objet de devis ou factures mis à la charge du locataire. En signant l'état des lieux de sortie, le locataire reconnaît la présence de dégradations et pertes et ne peut par la suite les contester.

Le locataire ne doit donc pas signer s'il est en désaccord avec le contenu du document.

Nombre d'exemplaires : L'état des lieux de sortie doit être fait en autant d'exemplaires que de parties, il est important que le locataire veille à repartir, le jour de l'état des lieux, avec son exemplaire.

Compteurs Eau et Electricité : L'état des lieux doit mentionner les relevés de compteurs d'eau et d'électricité. Sur la base de ces relevés, il appartient au locataire de contacter les fournisseurs afin de résilier les différents contrats.

Absence d'état des lieux de sortie : L'absence d'état des lieux de sortie fait peser une présomption de bon état du logement. Cette présomption est donc plutôt favorable au locataire. Cependant, si le bailleur ne souhaite pas établir d'état des lieux de sortie, le locataire devra demander une attestation écrite de restitution des clés afin de pouvoir prouver qu'il a bien rendu les clés au bailleur.

**L'ADIL 32 reste à votre disposition pour toute information complémentaire au
05.81.32.35.05 ou à l'adresse suivante : contact@adil32.org**

Source : ANIL