



« DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES »

Compte-rendu de la réunion d'information du 29 septembre 2012

Nombre de participants : 46 personnes.

INTERVENANT : Alexandre MAUDET, Juriste à la CNL 75.

INTRODUCTION :

En premier lieu, il s'agit de situer le droit locatif. En France, au niveau national, il y a approximativement 56 % de propriétaires pour 44 % de locataires. Ces proportions s'inversent lorsque l'on se concentre sur les villes car les logements sont plus chers à l'achat et, à Paris, on aboutit à presque 75 % de locataires.

Ces locataires se répartissent entre le logement social et le logement privé. La demande de logement social est très forte en région parisienne. Paris compte par exemple 120 000 demandeurs pour seulement 12 000 relogements par an (dont la moitié sont des logements sociaux de type « intermédiaires ou assimilés » qui ont des loyer élevés).

La situation du logement privé connaît elle aussi une certaine tension et la demande est plus élevée que l'offre, ce qui a entraîné une forte augmentation des loyers ces dernières années. A titre d'exemple, en 1981, il était possible de louer à Paris un deux pièces de 42 m² avec une fiche de paie au SMIC. Aujourd'hui, ce même appartement étant loué 1200 € par mois, il reste inaccessible pour un tel niveau de salaire.

Le marché locatif est donc très dur et ne loge que les gens solvables. Et c'est au candidat locataire, qui n'est pas en position de discuter, de prouver sa solvabilité par la constitution d'un dossier de candidature très complet comprenant entre autres le contrat de travail, l'avis d'imposition, des fiches de paie, des quittances de loyer, et très souvent une caution solidaire. La loi de 1989 prévoit bien une liste de documents que le bailleur n'a pas le droit de demander au candidat à la location, mais si ce dernier refuse de les lui fournir, une quinzaine d'autres candidats s'empresseront de le faire. La relation qui s'instaure entre le propriétaire et l'aspirant locataire est complètement asymétrique, la probabilité pour qu'un candidat à la location ose demander à voir le titre de propriété étant quasi-nulle. Ce rapport inégalitaire de fait a conduit le législateur à instaurer des règles visant à protéger la partie faible.

A Paris, plus de la moitié des logements sont de petite taille, jusqu'à trois pièces, et sont habités par des personnes seules, qui vivent donc sur un seul salaire. Plus de 80 % des propriétaires sont des personnes physiques qui ne possèdent qu'un à deux logements, les immeubles en mono-propriété (un propriétaire pour un immeuble) se raréfiant de plus en plus. Et, bien que la location immobilière soit le secteur d'activité économique qui connaisse le moins d'impayés (8 %), cette situation renforce la peur qu'ont les bailleurs de ne pas percevoir le loyer de leur bien. En effet, qu'un locataire ne paie pas est davantage préjudiciable au propriétaire de deux petits logements qu'à celui qui possède deux immeubles.

Il y a deux types de locations : les meublées et les vides. Le niveau de protection offert par la loi au locataire d'un logement meublé est très inférieur à celui d'un logement vide. La raison en est que ce type de location est normalement limité dans le temps. Autrefois, cela permettait aux jeunes fiancés d'avoir le temps de réunir l'argent nécessaire à l'achat des meubles du ménage. Aujourd'hui, c'est, par exemple, une location de vacances, ou un logement temporaire pour un étudiant effectuant un stage dans une ville autre que celle où il poursuit ses études. Malheureusement, ce type de location a tendance à se développer, et pour des durées de plus en plus longues. Les règles encadrant la location meublée étant peu nombreuses, le bailleur a plus de facilités pour y


mettre fin. A titre d'exemple, beaucoup de meublés sont équipés de portes blindées. Cependant, il ne s'agit pas là d'une attention du propriétaire visant à la protection de son locataire, loin s'en faut. Changer la serrure de ce type de porte étant difficile, cela permet au bailleur peu scrupuleux d'en garder une clef afin de vider l'appartement en cas de litige avec son locataire, même s'il n'en a pas le droit. **Les locations vides offrent plus de garanties au locataire.** Les rapports entre le bailleur et le locataire d'un logement vide sont principalement régis par deux lois, celle dite « **loi de 1948** » et qui concerne de moins en moins de logements, et celle dite « **loi de 1989** », qui est aujourd'hui la loi applicable à la majorité des baux d'habitation. Les dispositions de la loi de 1989 sont d'ordre public, c'est-à-dire qu'elles s'imposent même si ce qui est écrit dans le contrat est différent. Dans ce cas, ce qui est écrit et qui déroge à la loi est réputé « non écrit » et n'a donc aucune valeur juridique (article 6 du Code civil).

I - L'entrée dans le logement


La loi protège effectivement le locataire une fois que celui-ci est entré dans les lieux. Cette entrée dans le logement se matérialise par le contrat de location et certaines formalités qui y ont trait.

A - Le contrat de location

Lorsque le propriétaire est une personne physique, la loi prévoit que le bail aura une durée au moins égale à **trois ans**. Lorsque le propriétaire est une personne morale (= une société), cette durée légale minimale est portée à six ans (article 10 de la loi de 1989). De même, les dispositions de la loi de 1989 étant d'ordre public, peu importe que le contrat que vous vous apprêtez à signer pour louer un logement vide prévoit un bail de un an. Une fois à l'intérieur, vous pourrez faire valoir vos droits et le bail sera en réalité de trois ans s'il est conclu avec une personne physique, ou de six ans s'il est conclu avec une personne morale.

 Il ne faut pas confondre le propriétaire et le gérant. Par exemple, lorsque l'on a fait appel à une agence immobilière et que le contrat de location est signé dans ses locaux, cela ne veut pas dire que l'agence, personne morale, est propriétaire du logement. L'agence est juste mandatée par M. Untel, personne physique, pour trouver un locataire et s'occuper de toutes les démarches. Le bail sera donc de trois ans.

Le bail doit décrire le bien loué (article 3 de la loi de 1989). Par exemple, il doit préciser s'il s'agit d'un studio ou d'un quatre pièces, sa surface habitable, s'il y a une salle de bain, une douche ou une baignoire, le type de chauffage, si le logement est équipé d'un lave-linge, d'une chaudière à gaz ou d'un ballon d'eau chaude... Il s'agit de bien vérifier que la réalité correspond à ce qui est écrit dans le bail afin d'éviter certaines mésaventures comme la suivante : un aspirant locataire visite un appartement pour lequel il dépose sa candidature, le logement étant à son goût. Une fois son dossier accepté et le bail signé, il récupère les clefs afin de prendre possession des lieux. Cependant, la clef ne rentre pas dans la serrure du logement qu'il a visité. Il prévient donc le bailleur qui lui rétorque que ce n'est pas cet appartement qu'il a loué, mais celui d'en face, dans un nettement moins bon état. Le pauvre locataire avait manqué de vigilance lors de la signature du bail et n'avait pas vérifié que le contrat désignait bien l'appartement visé.

 La signature du bail engage immédiatement, il n'y a pas de délai de rétractation prévu par la loi. Si le locataire change d'avis après avoir signé, il devra respecter un délai de trois mois de préavis pour donner congé et régler toutes les sommes engagées : le dépôt de garantie, les trois mois de loyer, les frais d'agence le cas échéant.

Le bail peut contenir certaines clauses que l'on qualifie d'abusives. Ces clauses, portant préjudice au locataire, sont réputées non écrites. Il s'agit, par exemple, de celle précisant que le locataire ne peut faire aucune réclamation au propriétaire en cas de mauvais état de l'appartement. Le bail a pu être signé, mais la loi, qui prévoit que le propriétaire a une obligation de bon entretien de l'appartement, prime sur celui-ci. Il en est de même de la clause obligeant le locataire à payer son loyer par prélèvement automatique.

A défaut de congé donné par le locataire ou le propriétaire, le bail est reconduit tacitement pour une durée similaire. Il ne doit pas être fait de nouveau contrat à expiration de la durée initialement prévue, et ce, même si le propriétaire a changé entre temps.

B - L'état des lieux d'entrée

La loi prévoit l'obligation d'effectuer un **état des lieux** à l'entrée dans le logement (article 3 de la loi de 1989). Cet état des lieux est contradictoire, c'est à dire qu'il est fait par le bailleur, ou son représentant, et par le locataire et signé par les deux parties. L'expérience montre cependant que l'état des lieux d'entrée est souvent plus rapide que l'état des lieux de sortie. Il faut donc veiller à ce que ce document tienne compte de l'état réel du logement et soit fait en deux exemplaires. En effet, le locataire doit repartir avec son exemplaire signé par le bailleur. Accepter que l'exemplaire du locataire lui soit remis plus tard, par la poste par exemple, c'est prendre le risque que le document soit modifié à son insu. Si le propriétaire fait intervenir un tiers pour faire l'état des lieux, cette intervention est à ses frais. L'état des lieux peut aussi être fait par un huissier, dans ce cas, les frais sont répartis à part égale entre le locataire et le propriétaire. Lorsque l'état des lieux a été fait hors de la période de chauffe, le locataire peut demander à ce que l'état des éléments de chauffage soit effectué le premier mois de la période de chauffe.

⚠ A défaut d'état des lieux d'entrée, l'appartement est réputé avoir été remis au locataire en bon état. Si l'appartement ne l'est pas, le locataire a tout intérêt à faire procéder à un état des lieux. Le mieux est alors de demander au propriétaire, par lettre recommandée et accusé de réception, de procéder à un état des lieux. L'absence de réponse ou le refus de ce dernier inverse la présomption en faveur du locataire. En effet, la partie qui refuse de procéder à l'état des lieux ne peut pas se prévaloir de l'absence d'état des lieux.

C - Le dépôt de garantie (article 22 de la loi de 1989)

Le propriétaire n'est pas obligé de demander un dépôt de garantie au locataire, mais rares sont ceux qui ne le font pas. Depuis deux ans, le dépôt de garantie est passé de deux mois à un mois du loyer hors charges prévu lors de la signature du bail. Cette somme sera encaissée par le bailleur, il ne s'agit pas de faire un chèque qui ne sera encaissé que si certaines conditions se réalisent. Le montant est fixe, c'est-à-dire que le propriétaire ne peut pas demander au locataire un complément lorsque le loyer augmente. Il n'est payé qu'une seule fois, même si le propriétaire change entre temps. Il doit être rendu au locataire une fois celui-ci sorti de l'appartement, déduction faite, le cas échéant, des frais de remise en état de l'appartement, justifiés sur facture.

D - La caution ou le garant

La majorité des propriétaires demande à ce qu'une personne solvable se porte caution, ou garant, pour l'aspirant locataire. La caution, aussi appelée le garant, est donc une personne qui s'engage à payer le loyer du logement en cas de défaillance du locataire. Cet engagement se fait par écrit et l'article 22 de la loi de 1989 exige que la personne qui se porte caution pour un locataire fasse précéder sa signature d'une mention manuscrite reprenant le montant du loyer et ses conditions de révision et expliquant qu'elle a pleinement conscience de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte.

II - La vie dans le logement

Une fois le bail signé et le logement investi, le locataire a des droits, mais aussi des obligations vis-à-vis de son bailleur.

A - Le loyer

Le loyer que paie le locataire en échange du logement est composé du loyer au principal et de la provision de charges. Jusqu'au 1^{er} août 2012, les loyers à l'entrée dans le logement étaient libres. Le bailleur pouvait augmenter le prix par rapport au locataire précédent sans contraintes particulières, si ce n'est celle du marché locatif. Depuis le 1^{er} août 2012, un décret bloque les loyers. Le propriétaire ne peut pas augmenter le loyer par rapport à celui du

locataire précédent, sauf si le loyer était manifestement sous-évalué. Cependant, le texte ne précise pas de quelle façon le propriétaire doit prouver au locataire que le loyer n'a effectivement pas bougé. Demander au propriétaire de justifier du loyer de son ancien locataire avant de signer le bail, c'est prendre le risque de ne pas être retenu. Le mieux serait donc d'être installé dans les lieux avant de faire une telle demande au propriétaire. Cependant, là encore, le locataire peut hésiter du fait que rien dans le décret ne garantit que le bailleur ne lui donnera pas congé en représailles pour la fin du bail.

Si le contrat de bail l'a prévu, et plus de 99 % des baux le prévoient, le loyer peut être révisé chaque année. Cette augmentation est encadrée par la loi et ne peut se faire qu'une fois par an, selon l'indice de référence des loyers.

⚠ Le propriétaire a 5 ans pour réclamer l'argent d'une augmentation de loyer qu'il aurait oublié d'appliquer en temps voulu. Par exemple, si le bail, signé en 2002, prévoit la révision annuelle du loyer mais que jusqu'en 2012, le propriétaire n'a pas augmenté le loyer. En 2012, il peut appliquer l'augmentation chaque année depuis 2007 et demander au locataire de payer la différence. Le locataire devra s'exécuter, quitte à demander un échelonnement du paiement au propriétaire. Pour éviter d'avoir à sortir une grosse somme en une seule fois, le locataire avisé pourra placer sur un compte la somme correspondant à l'augmentation annuelle du loyer et, si le propriétaire demande le paiement de l'arriéré, utiliser cet argent pour payer.

La loi ne prévoit pas la date du paiement du loyer. Elle s'en remet à ce que le contrat prévoit. En général, le loyer est mensuel et est exigible en début de mois. Dans les logements relevant de la loi de 1948, il arrive que le loyer soit trimestriel. De même, la loi ne prévoit pas l'obligation de payer par prélèvement automatique. Le locataire est libre de payer le loyer comme il l'entend, chaque moyen de paiement ayant ses avantages et ses inconvénients. Le paiement par prélèvement automatique laisse le soin au bailleur de prélever la somme sur le compte du locataire. Cela permet à ce dernier de ne pas se préoccuper de payer le loyer, mais n'empêche pas les erreurs de la part du bailleur. Le virement automatique permet au locataire de garder la maîtrise de son compte, mais il lui faut être en alerte afin d'en modifier le montant en cas d'augmentation du loyer. En cas de litige avec le propriétaire, c'est au locataire de prouver qu'il est bien à jour des paiements. Pour cela, la souche d'un chèque ne suffit pas, il faut prouver l'encaissement de ce dernier. Or, si le bailleur est de mauvaise foi, il peut très bien ne pas encaisser le chèque et prétendre que le locataire ne paie pas ou qu'il ne paie pas dans les temps. Pour éviter cela et prouver sa bonne foi, le locataire peut envoyer son chèque en lettre recommandée avec avis de réception en prenant soin de garder une copie de son envoi.

💡 En cas de difficulté passagère pour payer le loyer, il est impératif d'en parler le plus rapidement possible à son bailleur afin de trouver une solution concertée, telle qu'un échelonnement des paiements. En tout état de cause, il est fortement conseillé d'en payer une partie, même petite, afin de montrer sa bonne foi.

B - Les quittances

La quittance de loyer est un document remis par le bailleur au locataire attestant du paiement par ce dernier du loyer. La quittance de loyer peut également servir de justificatif de domicile auprès de diverses administrations. Lorsque cette quittance est remise par un administrateur de bien, elle comporte généralement l'entête du cabinet et les mentions nécessaires. En revanche, il faut être vigilant lorsqu'elle émane d'un propriétaire privé et vérifier qu'elle en précise le nom, le prénom, l'adresse et la signature. Dans tous les cas, le détail des montants versés, ainsi que la période concernée doivent figurer sur la quittance.

En cas de paiement partiel, le propriétaire remet au locataire un reçu précisant le montant versé et la date.

⚠ Le propriétaire est tenu de transmettre gratuitement la quittance de loyer au locataire qui en fait la demande (article 4 de la loi de 1989). Les frais d'envoi de quittance sont donc illégaux.

C - Les charges


Les charges locatives (dites aussi « charges récupérables) sont des sommes payées par le bailleur pour l'entretien et le fonctionnement de l'immeuble et qu'il peut récupérer sur le locataire. La plupart du temps, il est demandé

au locataire de payer une provision sur charges calculée par rapport au montant des charges réellement payées les années précédentes.

La liste des charges que le propriétaire peut répercuter sur son locataire est fixée par le décret 87-713 du 26 août 1987. Il s'agit, par exemple, de l'eau et l'électricité des parties communes, des produits d'entretien, des frais relatifs à l'ascenseur... Ce qui n'y figure pas, comme les frais de dératissage, est à la charge du bailleur. Le montant des charges peut varier d'une année sur l'autre. Par exemple, si le chauffage est collectif, le montant des charges sera plus élevé les années où l'hiver est long.

Dans une copropriété, c'est le règlement de copropriété qui répartit le montant des charges entre chaque lot. Ainsi, il peut arriver que les charges relatives à l'ascenseur augmentent avec le nombre d'étages, ou, à l'inverse, qu'elles soient les mêmes pour chaque appartement.

Le bailleur doit justifier du montant des charges et doit donc en produire au locataire un décompte précis avant d'en réclamer la régularisation. Ce détail des charges va permettre au locataire de vérifier ce qu'il doit effectivement rembourser au bailleur. Il arrive également, à l'inverse, que ce soit au bailleur de rembourser le locataire car les provisions de charges payées par ce dernier ont été trop importantes. Si la différence est vraiment grande, il peut être judicieux de demander une réévaluation des provisions de charges.

 Le prix du loyer de certains logements est baissé artificiellement de façon à trouver un locataire rapidement. Les provisions de charges sont ainsi réduites, permettant de garder le loyer global à un prix intéressant pour le locataire. Les provisions de charges étant inférieures aux charges réelles, lors de la régularisation des charges, le locataire, du fait de la déloyauté du bailleur, se retrouve à devoir payer une somme importante.

D - Les travaux

La charge de l'entretien du logement repose à la fois sur le propriétaire et sur le locataire. Chacun a des obligations. L'idée selon laquelle ce qui est à l'intérieur de l'appartement relève du locataire et ce qui est à l'extérieur du propriétaire est une idée fautive. Le propriétaire doit garantir le bon état général du logement.

Un décret, moins rigoureux que celui relatif aux charges récupérables, fixe la liste des réparations locatives (décret 87-712 du 26 août 1987). D'après ce texte, « sont des réparations locatives les travaux d'entretien courants, et de menues réparations ». S'en suit alors une liste non exhaustive. Par exemple, le remplacement du flexible de douche et des joints de robinet ainsi que le nettoyage des dépôts calcaires incombent au locataire. En revanche, le remplacement d'un mitigeur est à la charge du propriétaire. Le locataire doit également maintenir les peintures en état de propreté, mais le propriétaire ne peut pas exiger de son locataire sortant qu'il rende le logement avec des peintures neuves. En effet, la vétusté, c'est-à-dire, l'état d'usure résultant du passage du temps ou de l'usage, n'est jamais à la charge du locataire. Le locataire disposant dans son logement d'une chaudière à gaz a l'obligation de la faire réviser tous les ans par un professionnel. En contrepartie, si celle-ci était à changer, ce serait au propriétaire de s'en occuper. Sauf en cas d'extrême urgence, il vaut mieux demander au propriétaire d'effectuer les réparations qui lui incombent, quitte à répéter la demande par lettre recommandée en accusé de réception, plutôt que de s'en occuper et lui demander ensuite de rembourser les frais avancés. En effet, il peut être difficile de récupérer les sommes ainsi déboursées.

E - La sous-location

Le locataire ne peut sous-louer le logement qu'avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer qui ne peut excéder celui payé par le locataire en titre (article 8 de la loi de 1989). La loi interdit donc toute sous-location à l'insu du bailleur. Le sous-locataire ne bénéficie d'ailleurs d'aucune des protections prévues pour le locataire et ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur. De même, le transfert ou la cession de bail sans l'accord écrit du bailleur est interdite. Il est donc inutile de mettre quelqu'un dans le logement que l'on

quitte en pensant que, mis devant le fait accompli, le propriétaire lui rédigera un bail. Au contraire, le locataire est responsable des lieux tant qu'ils n'ont pas été vidés et les clefs remises.

III - Le départ du logement

Le départ du logement est lui aussi encadré par la loi qui, sauf quelques cas particuliers, accorde au locataire sa protection.

A - Le congé par le locataire

C'est le cas le plus courant et la situation la plus agréable. Il est mis fin au contrat de location à l'initiative du locataire qui peut donner congé à tout moment, c'est ce qu'on appelle un congé flottant (article 12 et 15 de la loi de 1989). Il doit cependant respecter un préavis de trois mois. Ce congé doit être envoyé au bailleur en lettre recommandée avec accusé de réception, le préavis commençant à courir à partir de la date de réception de ce courrier par le bailleur. Si le propriétaire ne va pas récupérer le recommandé, le congé n'a pas été donné. Il faut alors faire appel à un huissier qui ira directement signifier le congé au bailleur. Le locataire reste redevable du paiement du loyer pendant toute la durée du préavis, sauf si, ayant quitté les lieux avant expiration du préavis, le propriétaire y a installé un nouveau locataire. Dans ce cas, le locataire est libéré de son obligation de paiement des loyers restants.

La loi prévoit que le préavis peut être réduit à un mois dans les cas suivants : lorsque le locataire perçoit le RSA, en cas de premier emploi, suite à une perte d'emploi autre qu'une démission, en raison d'un nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, suite à une mutation, lorsque le locataire a plus de soixante et ne peut plus se maintenir dans les lieux pour des raisons de santé. Bien que la loi soit d'ordre public, il semble qu'il soit possible de négocier avec le bailleur afin de réduire le délai de préavis en dehors des cas légaux. Cela doit se faire par écrit et respecter des conditions de forme. En effet, la renonciation à une disposition d'ordre public doit être certaine, non équivoque et réalisée en toute connaissance de cause.

⚠ Pour être valable, le congé doit être signé par tous les titulaires du bail. Cela signifie que pour un couple marié, alors même que le bail n'aurait été établi qu'au nom d'un seul, les deux doivent signer le congé.

B - Le congé par le propriétaire

Le propriétaire ne peut donner congé au locataire que pour les cas et dans les conditions expressément prévus par la loi. Ainsi, ce congé ne peut intervenir que pour la fin du bail et doit respecter un préavis de 6 mois. A peine de nullité, le motif du congé doit également être indiqué et, s'il s'agit d'un congé vente, le prix et les conditions de la vente ; s'il s'agit d'un congé reprise, le nom et l'adresse du repreneur.

Ainsi, le propriétaire peut donner congé au locataire parce qu'il souhaite vendre le logement. Dans ce cas, il doit le proposer à son locataire qui dispose d'un droit de préemption. Il peut également donner congé au locataire parce qu'il souhaite récupérer le logement pour y vivre lui-même, ou pour y installer ses ascendants ou descendants, ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire. Enfin, le propriétaire peut donner congé au locataire pour un motif sérieux et légitime, il peut s'agir, par exemple, du fait que le locataire paie son loyer régulièrement en retard. En dehors de ces trois motifs, le propriétaire ne peut pas donner congé au locataire.

C - La résiliation de plein droit

Quasiment tous les baux contiennent ce qu'on appelle une clause résolutoire. Il s'agit d'une clause qui précise dans quelles conditions le propriétaire peut mettre fin de plein droit au contrat de location. L'article 4)g de la loi de 1989 encadre la rédaction de telles clauses et n'autorise que celles prévoyant la résiliation de plein droit du

contrat de bail en cas de non-paiement des loyers, des charges, du dépôt de garantie, de non-souscription d'un contrat d'assurance habitation ou de non-respect de l'obligation de jouissance paisible des lieux constaté par une décision de justice définitive. En dehors de ces cas, il ne peut être procédé à la résiliation de plein droit du contrat de bail.

D - Etat des lieux de sortie et remise des clefs

L'état des lieux de sortie doit être fait de façon contradictoire en deux exemplaires signés par les parties et refléter l'état réel du logement. La comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie permet d'évaluer le montant des réparations locatives à mettre à la charge du locataire. Rappelons ici encore que le locataire ne peut être tenu responsable de la vétusté du logement. La restitution de toutes les clefs se fait lors de cet état des lieux, ce qui met fin à la location.

A défaut d'état des lieux de sortie, le logement est réputé avoir été rendu dans un état conforme à celui précisé dans l'état des lieux d'entrée, et, à défaut d'état des lieux d'entrée, en bon état.

En cas de défaut d'état des lieux de sortie, le locataire aura intérêt à se faire remettre un reçu certifiant de la restitution de toutes les clefs du logement en sa possession.

E - Le dépôt de garantie

Le propriétaire a deux mois à compter de la remise des clefs pour restituer le dépôt de garantie versé lors de l'entrée dans les lieux. Il doit être rendu intégralement au locataire sauf si des travaux de remise en état ont été nécessaires. Dans ce cas, le propriétaire doit le justifier par des factures.

⚠ Si l'appartement a été vendu avant que le locataire ne quitte les lieux, c'est au dernier propriétaire de rendre le dépôt de garantie. Celui-ci ne peut pas se prévaloir du fait que le vendeur lui aurait caché cette obligation, elle est prévue par la loi.

⚠ Le dépôt de garantie versé lors de l'entrée dans les lieux ne doit pas servir à payer le dernier mois de loyer.

Adresses utiles

Confédération Nationale du Logement

62 boulevard Richard Lenoir - 75 011 Paris – M° Richard Lenoir
01 47 00 96 20

Confédération Générale du Logement

29 rue des Cascades - 75 020 Paris – M° Pyrénées ou Ménilmontant
01 40 54 60 80

ADIL 75

46 bis boulevard Edgar Quinet - 75 014 Paris – M° Edgar Quinet, Vavin ou Montparnasse Bienvenüe
01 42 79 50 51 (de 9h à 18h)

Des permanences ont lieu dans chaque mairie d'arrondissement, se renseigner sur www.adil75.org