

# Etat des lieux

CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT,  
ART.220

Le preneur et le bailleur sont obligés de rédiger contradictoirement (en présence des deux parties), un état des lieux détaillé. Cet état des lieux doit obligatoirement être dressé soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation.

Un état des lieux peut être dressé à la demande d'une des parties, bailleur ou locataire, mais si aucune suite n'est donnée à sa demande, elle peut s'adresser au juge de paix pour la désignation d'un expert qui procédera à l'état des lieux.

Néanmoins, au-delà du premier mois d'occupation, les parties ne peuvent plus être contraintes de remplir cette formalité, puisque les lieux sont déjà occupés.

\* \* \*

## **!! IMPORTANT !!**

**S'il n'y a pas eu d'état des lieux d'entrée détaillé, le locataire est présumé avoir reçu le bien loué dans le même état que celui dans lequel il se trouve à la fin du bail. Le locataire n'est pas responsable des dégâts éventuels, sauf si le bailleur prouve le contraire.**

Pour plus d'informations,

**Contactez-nous!**

*Nos permanences:*

Social et juridique  
Mercredi de 14h à 16h  
Vendredi de 14h à 16h

Recherche Logement

Mardi de 14h à 16h  
Jeudi de 10h à 12h

Allocation de Relogement

(Déménagement, Loyer)  
Mercredi de 14h à 16h

*L'Union des Locataires de Saint-Gilles est une association agréée et subventionnée par la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre de l' « Insertion par le logement »*

*Fiche réalisée en juin 2008  
Mise à jour 2018*

UNION DES LOCATAIRES DE  
SAINT-GILLES *asbl*

HUURDERSUNIE SINT-GILLIS *vzw*

# Etat des lieux



Rue Berckmans 131  
1060 Bruxelles  
Tél/Fax: 02 538 70 34  
ulsaintgilles@yahoo.fr

<http://ulsaintgilles.canalblog.com/>

## Qui peut faire l'état des lieux ?

1. **Le bailleur et le preneur peuvent faire eux-mêmes l'état des lieux.** Pour ce faire, les parties peuvent utiliser un modèle établi par le Gouvernement<sup>1</sup>.

Ce modèle n'est pas obligatoire. Bailleur et locataire peuvent établir l'état des lieux sous forme d'un document écrit qui détaille très précisément l'état de tous les locaux ainsi que tous les appareils qu'ils contiennent.

2. **Les parties peuvent aussi convenir de désigner une personne spécialisée** (géomètre—expert, architecte...) pour établir l'état des lieux. Les honoraires sont alors partagés entre les parties.

Il est possible au preneur comme au bailleur de se faire accompagner par l'expert de son choix, chacun paiera alors les honoraires de son expert.

## Quand faire l'état des lieux ?

- Soit avant l'occupation,
- soit pendant le 1er mois d'occupation si la durée du bail est d'1 an ou plus,
- soit pendant les 15 premiers jours si la durée du bail est inférieure à 1 an.

## L'état des lieux doit être :

- **contradictoire**: c'est-à-dire qu'il doit être établi en présence du locataire et du bailleur ou de leurs représentants,
- **daté et signé** par le locataire et le bailleur, ou par leurs représentants,
- **détaillé** : donc très précis ! Une simple clause qui dirait « le bien est en bon état d'entretien et bien connu du locataire » n'est pas valable et ne peut être considérée comme un état des lieux
- **Les états des lieux (d'entrée et de sortie) doivent mentionner le relevé des index des compteurs**, l'indication des codes EAN ou tout autre code d'identification des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité.

## Et si le bien est modifié en cours de bail ?

### CODE CIVIL, 1730, §2

Si des modifications sont apportées aux lieux en cours de bail, un avenant à l'état des lieux peut être rédigé avec les mêmes règles de validité.

Cet avenant peut être dressé soit par les parties, par un expert choisi de commun accord ou par un expert désigné par le juge.

## Que se passe-t-il à la fin du bail ?

### !! IMPORTANT !!

S'il y a eu un état des lieux d'entrée détaillé, le preneur doit rendre le bien dans l'état dans lequel il l'a reçu.

Ce qui implique que si des dégâts ont été omis à l'état des lieux d'entrée, le preneur devra les réparer ainsi que tous les dégâts qu'il aurait lui-même causés...

...sauf ceux advenus par la vétusté (le vieillissement normal du bien), la force majeure (un événement imprévisible et insurmontable qui ne relève pas de la faute du preneur) ou encore par l'usage normal du bien loué.

**Que se passe-t-il si des dégâts sont constatés lors de l'état des lieux de sortie ?** Tout ou une partie de la garantie locative pourra être retenue, selon l'ampleur des dégâts.

**Que faire, en cours de bail, quand des réparations<sup>2</sup> à charge du propriétaire s'imposent ?**

D'abord, informer le propriétaire des problèmes et lui demander de les résoudre. A défaut, le mettre en demeure de réaliser les travaux et ce par lettre recommandée, le prévenant que dans le cas contraire l'affaire sera portée devant le juge de paix, seul compétant pour faire exécuter les travaux.

<sup>1</sup> Disponible en téléchargement sur : [be.brussels/vivre-a-bruxelles/logement](http://be.brussels/vivre-a-bruxelles/logement)

<sup>2</sup> Voir fiche n°12, Les réparations courantes.