LES ÉTATS DES LIEUX D'ENTRÉE ET DE SORTIE

L'état des lieux…

C'est un i**nventaire** et une **description détaillée** de l'état dans lequel se trouve de manière indiscutable le logement à l'entrée et à la sortie du locataire des lieux loués.

Un état des lieux est un document essentiel qui permet d'établir de manière précise les dommages survenus pendant la location et de déterminer à qui incombent les réparations.

ATTENTION

Si, au cours de la location, des travaux apportent des modifications importantes au logement, il est utile d'adapter l'état des lieux d'entrée en dressant « **un avenant** ».

L'état des lieux d'entrée est-il obligatoire ?

OUI, l'état des lieux d'entrée est **OBLIGATOIRE** pour tout bail conclu à partir du 18 mai 2007.

L'état des lieux d'entrée doit être **ENREGISTRÉ**, gratuitement, à condition de présenter en même temps le contrat de bail. (voir **Fiche Location A4/3**).

Si aucun état des lieux d'entrée n'est dressé, aucune sanction n'est prévue.

Toutefois, **la loi est favorable au locataire** : **s'il n'y a pas eu d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été remis au locataire dans le même état que celui dans lequel il se trouve à la fin du bail**.

ATTENTION

Le bailleur a donc intérêt à faire dresser un état des lieux d'entrée. En effet, s'il n'y pas eu d'état des lieux d'entrée, le bailleur devra apporter la preuve de l'état dans lequel se trouvait le logement au départ de la location, s'il veut réclamer des dégâts locatifs au locataire. Une épreuve épuisante !

Le locataire peut également avoir un intérêt à faire un état des lieux d'entrée pour démontrer une éventuelle dégradation de l'état du logement pendant la location ou s'il effectue des travaux d'amélioration et que le bail prévoit qu'il doit en être indemnisé.

Comment établir un état des lieux d'entrée ?

■ *L'état des lieux doit être établi par ÉCRIT*

► Nous conseillons d'établir l'état des lieux d'entrée en **quatre exemplaires**, un pour le bailleur, deux pour le locataire (un exemplaire remis avant l'enregistrement et un autre remis enregistré) et un pour le bureau de l'enregistrement (« SPF Finances »).

► Chaque exemplaire doit être **daté** et **signé**.

■ *L'état des lieux doit être dressé CONTRADICTOIREMENT*

►C'est-à-dire par :

- les parties elles-mêmes,
- leurs mandataires respectifs, chaque partie ayant son propre expert,
- un expert unique, mandaté par les deux parties souvent dans une clause du bail, pour établir un état des lieux : un architecte, un agent immobilier, etc.

■ *L'état des lieux doit être DÉTAILLÉ*

► Chaque pièce et ses équipements essentiels doivent être systématiquement inventoriés et décrits avec soin.

► La clause selon laquelle « *le locataire déclare avoir reçu les lieux en parfait état locatif* » ne constitue pas un état des lieux d'entrée détaillé.

■ *L'état des lieux est dressé À FRAIS COMMUNS*

►Le bailleur et le locataire paient la moitié des frais de l'expert. La plupart des experts ont un tarif forfaitaire, selon le type de logements mis en location, ce qui évite toute mauvaise surprise.

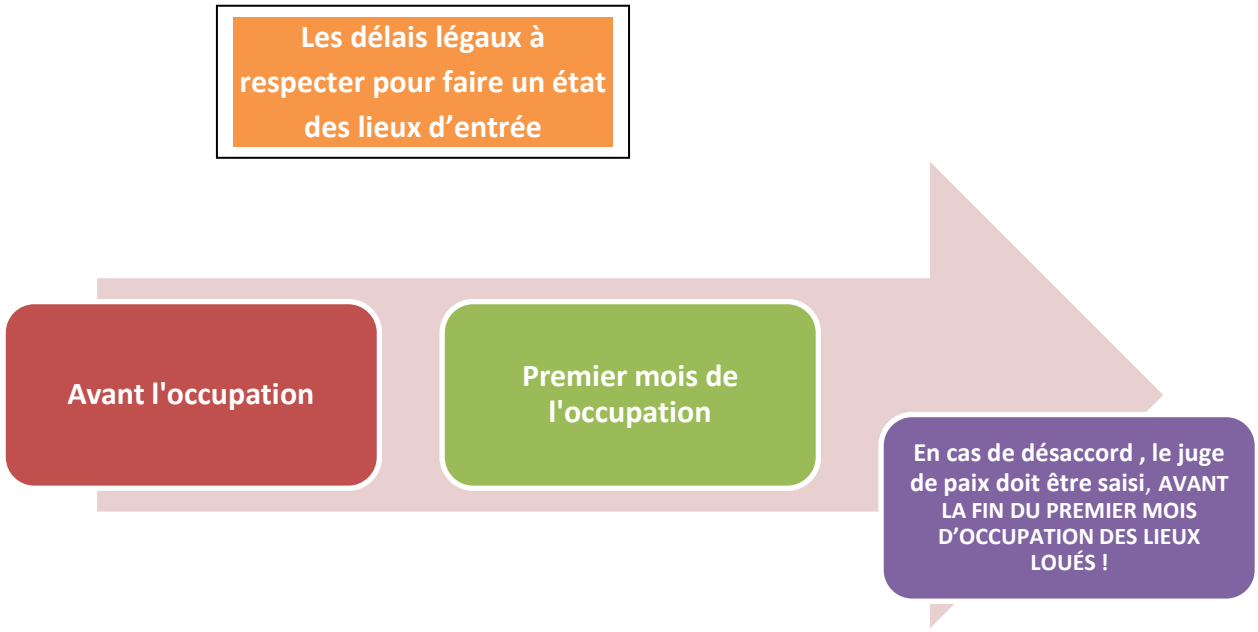
■ **ATTENTION**

Pour éviter toute discussion lors de l'état des lieux de sortie, même si un expert est désigné pour dresser l'état des lieux d'entrée, nous conseillons que les parties signent aussi l'état des lieux d'entrée.

Si possible, pour ne rien oublier, il est préférable de **faire appel à un expert** pour dresser les états des lieux d'entrée et de sortie.

Quels sont les délais à respecter pour faire l'état des lieux d'entrée ?

L'état des lieux doit être réalisé avant l'entrée du locataire dans les lieux loués.



■ **ATTENTION**

La loi prévoit que **l'état des lieux d'entrée peut aussi être valablement dressé au cours du premier mois de l'occupation du locataire**.

Nous ne conseillons pas cette possibilité, parce que, d'une part, les lieux seront déjà meublés et il sera difficile de réaliser un véritable état des lieux et, d'autre part, les lieux auront peut-être déjà été abîmés par le locataire.

En cas de désaccord entre les parties, le juge de paix doit être saisi par requête pour désigner un expert, mais attention, **AVANT LA FIN DU PREMIER MOIS D'OCCUPATION DES LIEUX LOUÉS !**

Dans quel état les lieux loués doivent-ils être remis au bailleur à la fin de la location ?

Le locataire doit remettre au bailleur les lieux loués dans l'état où il les a reçus au départ de la location.

Le locataire n'est pas responsable des dégâts et des dégradations résultant de :

►la **vétusté** et de l'**usure normale** (ex. amortissement des peintures et des papiers peints),

►la **force majeure** ou du **cas fortuit** (ex. dégradations dues à un cambriolage, sans négligence ou faute du locataire),

►la **faute du bailleur** (ex. absence de réaction suite à l'apparition d'humidité ascensionnelle, alors que le locataire l'a informé).

Par contre, le locataire est bien entendu responsable des dégradations qu'il a lui-même commises ou que des personnes dont il est répond (ex. ses enfants) ont commises. Ces dommages sont à charge du locataire.

■ **ATTENTION**

Pour les contrats de bail conclus **AVANT** le 18 mai 2007, des clauses peuvent prévoir, par exemple, que le locataire s'engage à renouveler les papiers peints et les peintures à sa sortie des lieux loués.

Ces clauses sont valables, mais, en cas de doute, **elles sont interprétées d'une manière restrictive** par les tribunaux, car elles font peser sur le locataire des obligations souvent très lourdes.

Pour les contrats de bail conclus **À PARTIR** du 18 mai 2007, **ces clauses sont interdites** : même si elles ont été acceptées par le locataire, elles ne trouveront pas à s'appliquer, en raison du caractère impératif de la loi.

L'état des lieux de sortie

L'état des lieux de sortie peut mettre en évidence les dégâts ou les manquements, dont est responsable le locataire, et qui sont intervenus durant l'occupation des lieux loués.

■ **ATTENTION**

Il est conseillé au bailleur de se préoccuper de l'état des lieux de sortie **au moins un mois avant la fin de la location**. Le bailleur contactera le locataire pour fixer un rendez-vous.

Certains bailleurs, pour éviter des pertes de temps et le risque d'un chômage locatif, établissent avec le locataire un « pré-état des lieux de sortie ». Des dommages évidents, que ne conteste pas le locataire, pourront ainsi être réparés quelques semaines avant la remise des clés.

L'état des lieux de sortie, daté et signé par les parties ou leurs représentants, est évidemment un document important, qui permet :

►la **libération des lieux**,

►la **remise des clés**,

►la **libération de la garantie locative**.

Il détermine également le point de départ de la période de chômage locatif.

Il est recommandé de **faire appel à un expert** pour dresser l'état des lieux de sortie, car c'est une étape délicate à négocier.

En effet, il faudra non seulement constater les dégâts, mais aussi les évaluer et, le cas échéant, les imputer à l'une ou l'autre des parties, avant de fixer une indemnité compensatoire, en la soustrayant de la garantie locative. Le procès-verbal d'état des lieux de sortie constatera la remise des clés.



■ ***Le constat de la matérialité des dégâts***

► Les parties, ou l'expert mandaté par elles, constatent l'existence de dégâts, en prenant comme point de comparaison l'état des lieux d'entrée.

►En cas de désaccord des parties, il faut s'adresser au juge de paix. Un expert sera désigné, dont la mission sera, tout d'abord, d'établir la matérialité des faits en présence des parties et/ou de leurs représentants.

■ *L'évaluation des dégâts locatifs*

► Les dégâts locatifs sont généralement définis comme les dommages (ex. traces de coups dans les murs) ou les manquements (ex. défaut d'entretien de la chaudière) imputables au locataire et causés au logement, pendant son occupation des lieux.

► Les dommages ou les manquements font l'objet d'une évaluation chiffrée, en tenant notamment compte de la vétusté des équipements ou du degré d'amortissement des décors.

►Si possible, la présence d'un expert est bien entendu vivement conseillée, pour ne pas commettre des erreurs d'appréciation sur la durée de vie, par exemple, des peintures et des amortissements, en fonction de la caractéristique des supports, du type de peinture utilisé, du type de locaux concernés, etc.

■ *L'indemnité compensatoire*

► C'est la totalité des sommes dues par le locataire sortant au bailleur.

►Elles comprennent non seulement le coût de la réparation des dégâts locatifs mais aussi les indemnités d'indisponibilité des lieux, pendant l'exécution des travaux.

■ *La remise des clés*

► En règle générale, la remise des clés se fait après que les constats aient été effectués et que l'état des lieux de sortie ait été dressé.

► La remise des clés signifie que le bailleur et le locataire sont d'accord sur la matérialité des constats, ce qui permet la libération des lieux et la reprise par le bailleur des lieux loués.

■ **ATTENTION**

►Il est conseillé que la remise des clés s'accompagne d'un reçu fait par le bailleur en double exemplaire, chacune des parties recevant le sien.

►Le bailleur indiquera, en cas de litige, que les clés sont acceptées sous réserve des dégâts locatifs et dans l'attente des décomptes pour les frais et les charges, s'il s'agit de la location d'un appartement.

►En cas de litige, il est dangereux pour le bailleur de relouer immédiatement le bien à un nouveau locataire. Il conviendra de saisir le juge de paix, à bref délai.

■ ***Le procès-verbal d'état des lieux de sortie***

► Signé par l'expert, et confirmant l'accord des parties, ce procès-verbal mettra fin à la sortie des lieux loués par le locataire et à la mise à disposition du logement au bailleur.

►En principe, le sort de la garantie locative sera réglé, sous réserve de l'établissement des décomptes finaux relatifs aux frais et aux charges, dans un immeuble à appartements multiples.

■ **Informations complémentaires**

■ Info-Conseils Logement : 081/33.23.10 ou infobail@spw.wallonie.be

SPW
Service public de Wallonie

DGO4
Département du Logement
Direction de l'Information et du Contrôle
Rue des Brigades d'Irlande, 1
5100 NAMUR
http://logement.wallonie.be

DGO 4