

Fiche pédagogique 5 : « L'état des lieux a-t-il eu lieu ? »

Le Constat

Il ne suffit pas de trouver un logement, de signer un contrat de bail et d'emménager dans un appartement ou une maison. Un état des lieux est un document qu'il est obligatoire de dresser. Les travailleurs sociaux rencontrent très souvent des usagers qui sont confrontés à des conflits parce que l'état des lieux n'a pas ou mal été rédigé ...



La réglementation

L'état des lieux est toujours obligatoire pour tous les baux d'immeubles affectés à la résidence principale.

Il devra être dressé contradictoirement et à frais communs par les deux parties et réalisé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation des lieux par le locataire.

A défaut de rédaction d'un état des lieux, le locataire sera présumé, sauf preuve contraire, avoir reçu le bien dans l'état où il se trouve à la fin du bail.

L'état des lieux doit être annexé au bail écrit qui doit être soumis à l'enregistrement.

Quelles questions se poser ?

- Quel est l'intérêt pour le locataire ?
- Quel est l'intérêt pour le propriétaire ?
- Est-ce obligatoire qu'il y ait un état des lieux d'entrée ?
- Qui doit le faire et quand ?
- Si c'est un expert mandaté par le propriétaire qui le réalise, qui paie les frais ?
- A quoi cela sert-il de faire un état des lieux d'entrée ?
- Que faire si un état des lieux n'a pas été fait ou n'est pas correct ?
- Que faire si un problème est constaté dans le logement, après la rédaction de l'état des lieux ?
- Si une installation ou un équipement est modifié en cours de location, que devient l'état des lieux ?
- Que se passe-t-il en fin de location par rapport à l'état des lieux « d'entrée » ?
- On peut aussi se poser d'autres questions : Qu'en est-il de l'usure locative ? Et des éventuels dégâts occasionnés pendant la location ? Par exemple : le propriétaire peut-il exiger de repeindre ou de reboucher tous les trous dans les murs – même les plus petits ? Le

propriétaire doit-il remettre en état le logement après 9 ans d'occupation ? C'est quoi une peinture ou un papier peint « amorti » ?

Où se renseigner ?

- CAFA, 25 rue du Fort, 1060 Bruxelles
- Service Justice de Proximité, 71 Rue Vanderschrick, 1060 Bruxelles
- Union des Locataires de Saint-Gilles, 131 Rue Berkman, 1060 Bruxelles
- Base légale : les règles particulières du Code Civil concernant les baux relatifs à la résidence principale du preneur
- Sur le site du CPAS de Saint-Gilles, vous pourrez découvrir de nombreuses pistes pour répondre aux questions de la fiche pédagogique. www.cpas-ocmw1060.be

Voici quelques indices pour alimenter la réflexion :

- Le locataire et le propriétaire peuvent eux-mêmes dresser l'état des lieux ou faire appel à un expert (un géomètre-expert immobilier ou un architecte, par exemple). Dans ce cas, les deux parties payent généralement chacune la moitié des honoraires de l'expert. Chacune des parties peut aussi faire appel à un expert de son choix et prendre les frais à sa charge.
- L'état des lieux est **valable** s'il :
 - est dressé en présence du locataire et du propriétaire (ou de leurs représentants),
 - est daté et signé par les deux parties,
 - mentionne suffisamment de détails (*une clause comme « les deux parties reconnaissent que le bien est en bon état et est bien entretenu » est insuffisant*).
- Si l'une des deux parties refuse de dresser un état des lieux, l'autre partie peut exiger qu'il soit dressé. Si l'une des deux parties refuse de faire à l'état des lieux, la partie demanderesse peut s'adresser à un juge de paix. Celui-ci peut désigner un expert. La partie demanderesse peut introduire sa demande jusqu'au terme du premier mois d'occupation.
- Si après la constitution de l'état des lieux, des modifications sont apportées au bien loué, le locataire et le propriétaire peuvent rédiger de commun accord un avenant. S'ils n'arrivent pas à un accord, le juge de paix tranchera la question.
- Le locataire doit rendre les lieux conformément à l'état des lieux « d'entrée ». Si l'habitation présente des dégâts qui ne sont pas mentionnés dans la description, le locataire doit réparer ceux-ci. Les dégâts dus à la vétusté, un cas de force majeure ou l'utilisation normale de l'habitation louée ne doivent pas être indemnisés par le locataire. Si un état des lieux détaillé n'a pas été dressé, on part du principe que l'habitation se trouve dans le même état que lorsque le locataire y est entré. Dans ce cas-là, le locataire n'est pas responsable des dégâts éventuels et des frais de réparation, sauf preuve du contraire.

- Il est toujours souhaitable de dresser l'état des lieux avant d'emménager, ... et de manière générale, lorsque les locaux sont vides. Il est plus facile, en effet, de faire ses observations en l'absence de meubles, de décorations ou d'occupants,.....
- Dans le cas où des éléments n'ont pas été observés lors de l'état des lieux d'entrée – et dans la mesure où ils ont été notifiés au propriétaire au cours du premier mois d'occupation, les nouvelles observations doivent être elles-mêmes déposées à l'enregistrement. [voir fiche 6]