



Tu loues un kot et le bailleur te reproche d'avoir fait des trous dans le mur... Tu es pourtant convaincu(e) qu'ils étaient déjà là avant ton arrivée ! Que faire ? Comment le prouver ? Tu peux éviter ce genre de problème si un état des lieux clair et précis a été établi à ton arrivée... Parce qu'il s'agit d'un aspect très important d'une location ; nous t'expliquons tout dans ce billet !

L'état des lieux, c'est quoi ?

L'état des lieux représente une description détaillée de l'état dans lequel se trouve le logement avant ton entrée dans les lieux (état des lieux **d'entrée**) ainsi qu'à la fin de ton bail (état des lieux **de sortie**).

Il est très important de réaliser un état des lieux car c'est celui-ci qui va permettre de déterminer si, à la fin du bail, tu as causé des dégâts locatifs ou non. La loi oblige d'ailleurs le bailleur et le locataire à en réaliser un !

L'état des lieux devra être annexé à ton contrat de bail et devra également être enregistré.

Quand ? Qui ? Comment ?

QUAND ? L'état des lieux peut être réalisé :

- soit avant ton arrivée dans les lieux, lorsque le logement est inoccupé ;
- soit durant le premier mois de location.

QUI ? L'état des lieux doit être réalisé de façon "contradictoire", c'est-à-dire en présence de toi et de ton bailleur. Si vous préférez, vous pouvez confier cette tâche à des personnes que vous aurez choisies pour vous représenter, comme par exemple un expert. Si vous en choisissez un de commun accord, les frais d'expertise devront être répartis équitablement entre toi et ton bailleur. Quoi qu'il arrive, ne laisse jamais ton bailleur réaliser tout seul l'état des lieux ; il en va de ton intérêt d'être présent !

COMMENT ? L'état des lieux doit être le plus détaillé possible. Un bon conseil : n'hésite pas à tout noter ! Le mieux est de passer en revue chaque pièce et d'écrire tout ce qu'on y constate : trous dans le mur, traces sur le parquet, éclats sur les vitres, etc. Quelques photos peuvent également être ajoutées en annexe. L'état des lieux doit vraiment refléter la situation réelle du kot. Surtout, veille à ne signer l'état des lieux que si tu es d'accord avec tout ce qui est écrit dessus.

A la fin du bail

Lorsque tu quitteras ton kot, rebelote : toi et ton bailleur devrez passer une nouvelle fois en revue tout l'état du logement. C'est la comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie qui permettra de déterminer si tu as réalisé des dégâts dans le logement.

Si aucun état des lieux d'entrée n'a été réalisé, cela signifie que tu es présumé(e), en tant que locataire, avoir reçu le logement dans le même état que celui dans lequel il se trouve à la fin du bail. Cette règle joue évidemment en ta faveur !

En cas de litige...

Ton bailleur a réalisé l'état des lieux sans te consulter et tu n'es pas d'accord ?

Il te réclame des montants exagérés par rapport aux dégâts que tu as réellement causés ?

Si des conflits liés à l'état des lieux surviennent, tente d'abord de les régler à l'amiable avec le bailleur. Si la tentative de conciliation échoue, n'hésite pas à saisir le juge de paix !

Plus d'info ?

www.inforjeunes.be

www.notaire.be

www.wallonie.be



E.R.: M-P Van Dooren
Fédération Infor Jeunes
Rue Godefroid, 20 - 5000 Namur

16-01-2015