



13-09-2019

L'état des lieux

Et voilà, les vacances d'été sont finies ! Mais qui dit fin des vacances, dit une nouvelle année académique qui recommence. Avec elle, son lot de nouvelles têtes, de nouveaux cours, de nouvelles guindailles et peut-être même l'accès à un nouveau logement ? Alors sache qu'il y a une étape essentielle à ne pas oublier lorsque tu entres dans un nouveau bien, c'est ton état des lieux. Car si celui-ci est bâclé à l'entrée, tu risques de le payer cher à l'arrivée. Pas de panique toutefois, Infor Jeunes fait le point pour toi.



QU'EST-CE QUE C'EST ?

L'état des lieux d'entrée représente une description détaillée de l'état dans lequel se trouve le bien loué. Il se réalise généralement le premier jour du contrat et c'est une étape qui prend toute son importance au moment de l'état des lieux de sortie, à la fin du contrat. C'est en effet grâce à l'état des lieux d'entrée qu'il est possible de déterminer si c'est toi qui a causé les dégâts ou non.

C'est donc un moment important durant lequel tu devras te montrer le plus pointilleux possible car si tu oublies d'indiquer une dégradation (taches, trous, fissures, etc.), ton propriétaire est en droit de retenir une partie de ta garantie locative en guise de dédommagement. Il vaut donc mieux être trop rigoureux que pas assez.

QUI PEUT LE FAIRE ?

Pour réaliser l'état des lieux d'entrée, le propriétaire et toi devez être présents. Il n'est pas obligatoire que ce soit toi personnellement qui assiste à l'état des lieux (par exemple : lorsque tu es trop occupé par ta seconde session). Il peut s'agir d'un représentant comme l'un de tes parents.

Dans le cas où toi et le propriétaire faites appel à un expert, les frais d'expertise doivent être partagés à part égale entre vous deux.

EST-IL OBLIGATOIRE ?

Oui ! Ton propriétaire et toi devez en dresser un, le dater et le signer. Pense donc à le rappeler à ton propriétaire s'il oublie d'en prévoir un.

S'il n'y a pas d'état des lieux, rassure-toi, la loi ne définit aucune sanction pour le locataire. Cela joue même en ta faveur ! Tu es considéré comme ayant reçu le bien dans le même état que lorsque tu le rends. Tu ne devras donc

pas réparer les dégâts même si c'est toi qui les as causés. Le propriétaire peut toutefois apporter la preuve de ta responsabilité (par exemple : des photos du bien datées et prises avant que tu t'y installes).

QUE SE PASSE-T-IL SI JE NE SUIS PAS D'ACCORD AVEC L'ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE ?

Si tu n'es pas d'accord avec l'état des lieux établi par ton propriétaire, surtout ne le signe pas ! En effet, une fois que tu l'auras signé, tu ne pourras plus le contester car ta signature vaut acceptation.

Il est important de distinguer deux situations :

- Soit l'état des lieux a été réalisé par ton propriétaire et toi. Dans ce cas, indique directement tes remarques sur le document et s'il n'est pas d'accord avec ce que tu as noté, vous devrez désigner un expert neutre ;
- Soit l'état des lieux a été réalisé par un expert désigné par ton propriétaire et tu as un doute sur sa neutralité. Propose-lui de désigner ensemble un autre expert. S'il n'accepte pas, tu peux toujours faire appel à un contre-expert mais dans ce cas, son expertise sera entièrement à tes frais.

SOURCES

- Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation
- Dossier juridique « Logement étudiant »
- <https://www.droitsquotidiens.be/fr>