



Comment faire un bon état des lieux d'entrée ?



01/04/2022

Que tu quittes un appart' dans lequel tu vivais depuis des années, ou un gîte de vacances que tu as occupé un week-end, c'est toujours LA même question qui revient à la fin : est-ce que le locataire a causé des dégâts au bien ? Pour éviter les mauvaises surprises en fin de bail, il faut réaliser un état des lieux d'entrée en bonne et due forme. On te dit comme faire ça !



Un état des lieux, qu'est-ce que c'est ?

L'état des lieux est une description détaillée de l'état dans lequel se trouve le bien que tu loues. Il se réalise à deux moments :

- Dès ton entrée dans le bien loué. C'est ce qu'on appelle l'état des lieux d'entrée ;
- À ta sortie des lieux, il s'agit de l'état des lieux de sortie.

Grâce à cet état des lieux, il sera possible de déterminer, à la fin du bail, si tu as causé ou non des dégâts locatifs au bien.

Mentions qui doivent se retrouver dans l'état des lieux d'entrée

L'état des lieux d'entrée est obligatoire et devra être daté et signé en plus d'être le plus détaillé possible.

Voici les mentions que les parties peuvent reprendre dans le document (sans obligation) :

- La date de la rédaction de l'état des lieux ;
- Les nom, prénom et adresse du propriétaire et du locataire ;
- L'adresse du bien et la date de début du bail ;
- Une note générale reprenant un aperçu rapide de l'état du bien ;
- Un descriptif plus précis de chaque pièce et de son contenu éventuel ;
- L'état et le fonctionnement des équipements (four à micro-onde, douche,...) et les entretiens faits sur ceux-ci ;
- Le relevé des index des compteurs (électricité,...) et des jauges des citernes ;
- La remise des clés, télécommandes, badges, puces, ... au locataire ;
- La signature de toutes les personnes présentes, précédée de la mention « lu et approuvé ».

L'état des lieux doit être réalisé en autant d'exemplaires qu'il y a de parties. Un exemplaire supplémentaire sera destiné à l'enregistrement (tâche effectuée par le propriétaire). Il faudra ensuite annexer cet état des lieux au contrat de bail.

Un état des lieux détaillé

Tu ne dois pas hésiter à noter absolument tout ce que tu constateras comme dégâts dans le bien ainsi que l'état général de chaque élément. Voici une petite check-list de ce à quoi tu dois être attentif :

- Murs (taches, fissures, trous...);
- Revêtement de sol (carrelages cassés ou fendus, parquet abimé ou usé) ;
- Sanitaires (robinets, chasse d'eau, cuvette de WC...);
- Système de chauffage (état et fonctionnement des radiateurs, de la chaudière...);
- Appareils encastrés et meubles (fonctionnement des appareils électroménagers, ouverture des armoires et tiroirs) ;
- Meubles faisant partie de la location.

Plus tu feras preuve de minutie, moins tu risqueras d'avoir de mauvaises surprises au moment où tu quitteras le logement. En effet, **si l'état des lieux de sortie est établi par un expert, cela risque de te coûter cher** si tu n'as pas été scrupuleux lors de l'état des lieux d'entrée.

Qui doit être présent ?

Ton propriétaire doit être présent au moment de la rédaction de cet état des lieux et doit également pouvoir donner son avis. Vous pouvez rédiger le document amiablement ton propriétaire et toi ou vous faire aider par un expert (ce dernier peut être commun ou chacun peut faire venir son propre expert) ou d'éventuels représentants légaux (avocat, ...).

Il faut rédiger l'état des lieux soit avant l'entrée dans les lieux, soit au cours du premier mois d'occupation au plus tard, lorsque les locaux sont encore inoccupés (et non meublés). C'est en effet plus facile de constater d'éventuels dégâts lorsque les pièces sont vides.

Y a-t-il des sanctions pour absence d'état des lieux ?

Sache que si aucun état des lieux d'entrée n'a été réalisé, aucune sanction particulière n'est prévue par la loi. Tu seras cependant bien plus protégé que ton propriétaire puisque tu es présumé avoir reçu le bien dans l'état où il se trouve à la fin de ton contrat de bail. Cela signifie que si tu endommages le bien, en l'absence d'état des lieux d'entrée, tu ne seras pas obligé de le réparer ou de payer les réparations.

Est-ce cher ?

Tu ne dois payer l'état des lieux d'entrée que si vous avez fait venir un expert. Dans ce cadre, les frais seront répartis pour moitié entre ton propriétaire et toi. Le coût dépend du nombre de pages et de l'expert choisi.

Aide

Voici un modèle d'état des lieux d'entrée : http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/logement/views/documents/baux/fiches/FR/modele_d_etat_de_s_lieux.pdf