

Modèle-type d'état des lieux d'entrée de location d'une habitation Région de Bruxelles-Capitale¹

Etat des lieux d'entrée contradictoire concernant l'appartement numéro..... situé au étage/rez-de-chaussée¹, l'emplacement de parking/box en sous-sol/rez-de-chaussée¹ numéro, le jardin (rez-de-chaussée)¹, **OU** la maison avec emplacement de parking/box¹ et jardin, sis à

Les soussignés

Le bailleur

domicilié à

Et

Le(s) preneur(s)

Domicilié(s) à ce jour à

ont procédé le à heures à la visite et à l'établissement de l'état des lieux du bien immobilier ci-dessus mentionné, conformément à l'article 1730 du Code civil.

Cet état des lieux est dressé avant le début de l'occupation.

Le contrat de bail a été signé le

Il prend cours le

Les parties s'engagent à comparer l'état du bien loué à la fin de la location avec le contenu du présent état des lieux afin de déterminer les éventuels dégâts locatifs et d'en fixer le montant afin que les parties puissent faire valoir leurs droits.

Remarques préalables

1. Il n'a été procédé à aucun examen quant à ce qui se trouve à l'intérieur des murs, des sols et des plafonds, l'état du sol sous le revêtement n'a pas été examiné et aucune étude du sol (sous l'immeuble) n'a été effectuée.
2. **Si aucun dégât n'est mentionné dans le texte de l'état des lieux, les parties reconnaissent que ce qui y est décrit est intact, non défraîchi - taché - souillé** et en bon état, et que tous les appareils et mécanismes présents dans le bien loué fonctionnent parfaitement.
3. Tout ce qui est mentionné est la propriété du bailleur.

¹ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017 relatif au modèle-type d'état des lieux à valeur indicative

4. (Eventuellement) Les appareils suivants (lave-vaisselle, réfrigérateur, cuisinière, four, convecteur, etc.) sont mis gratuitement à la disposition du locataire qui en assurera le bon entretien. En cas de panne, la réparation ou, le cas échéant, le remplacement de l'appareil seront à charge du locataire.
5. (Eventuellement) Lors de la visite des lieux, aucun contrôle du fonctionnement de n'a été effectué.
6. (Eventuellement) Il s'agit de la première occupation : tous les équipements et tous les appareils sont neufs.
7. (Eventuellement) Le bailleur a fait repeindre tous les murs, plafonds, portes, armoires, plinthes, etc. de l'appartement¹ – la maison¹. Aucun défraîchissement n'est à signaler.

Au vu de l'examen minutieux du bien loué en présence des parties, il est constaté ce qui suit :

1. Constatactions générales valables pour l'appartement¹/maison¹

Description détaillée + photos

.....

.....

.....

.....

.....

Le bien loué ne comporte aucune trace d'humidité ascensionnelle, de murs poreux ou d'infiltration (si toutefois des traces d'humidité étaient visibles, les endroits où elles se situent ainsi que leur cause et l'éventuel traitement réalisé seront mentionnés).

2. Hall d'entrée privatif (situé :.....)

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur (naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
.....; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures : bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :

- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
matériau : bois naturel, stratifié,
Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau :; couleur :
.....; en état de fonctionnement
- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,
- Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :
- Parlophone/vidéophone avec ou sans ouvre porte : (marque),
..... (couleur), (état),
- Sonnette/carillon : (type), (marque),
..... (emplacement), (état)
- Sécurité (alarme, caméra, etc.) :(marque),
..... (emplacement), (état)
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :
.....; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) :
- Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale),
calorimètres : classique/électronique,

Autres commentaires ou spécificités

.....

.....

.....

.....

2. Escaliers et cage d'escalier/paliers (partie privative)

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

2.1. Escalier (d'entrée/ vers l'(les) étage(s))

- Marches : matériau :, couleur :,
état :
- Revêtement des marches : oui / non ; matériau :, couleur :
....., état :
- Plinthes : matériau :, couleur :,
état :
- Balustrade/rampe : matériau :, couleur :,
état :

Autres commentaires ou spécificités (escalier escamotable, etc.)

.....

.....

2.2. Cage d'escalier (du rez-de-chaussée au grenier) et paliers (des étages : 1^{er} étage, 2^{ème} étage, 3^{ème} étage, etc.)

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur (naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures : bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau :; couleur :
; en état de fonctionnement
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
 matériau : bois naturel, stratifié,
 Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,

 Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :

Autres commentaires ou spécificités

.....

3. Toilette(s) séparée(s)

3.1. Située :

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur (naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
.....; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures : bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
matériau : bois naturel, stratifié,
Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau :; couleur :
.....; en état de fonctionnement
- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,
.....
Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :
.....; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) :
- Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale),
calorimètres : classique/électronique,

La ventilation de la pièce s'effectue via

Equipements :

- a) du wc : pot (posé/suspendu)
(état de l'émail et de la propreté intérieure) ; lunette de toilette : nouveau/en bon état,
..... matériau :,
(état du matériau et propreté), pas de fuite,
- b) du lavabo : matériau, description de l'état :
.....,
robinet : type & marque : ;
état :
miroir : forme & dimension :
état :
porte-rouleaux :
- c) fonctionnement des sanitaires :
.....

Autres commentaires ou spécificités

.....

3.2. Située :**Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos**

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur
 (naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures :
 bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des
 quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
 matériau : bois naturel, stratifié,
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau :; couleur :
; en état de fonctionnement
- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,
- Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :
; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) :
- Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale),
 calorimètres : classique/électronique,

La ventilation de la pièce s'effectue via

Equipements :

- a) du wc : pot (posé/suspendu)
 (état de l'émail et de la propreté intérieure) ; lunette de toilette : nouveau/en bon état,

- matériau :,
- (état du matériau et propreté), pas de fuite,
- b) du lavabo : matériau, description de l'état :
-;
- robinet : type & marque :
- état :
- miroir : forme & dimension :
- état :
- porte-rouleaux :
- c) fonctionnement des sanitaires :
-

Autres commentaires ou spécificités

.....

.....

.....

4. Living (situé :)

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur (naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
.....; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures : bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
matériau : bois naturel, stratifié,
Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau :; couleur :
.....; en état de fonctionnement
- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,
.....
Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :

- Parlophone/vidéophone avec ou sans ouvre porte : (marque),
..... (couleur), (état),
- Sonnette/carillon : (type), (marque),
..... (emplacement), (état)
- Sécurité (alarme, caméra, etc.) :(marque),
..... (emplacement), (état)
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :
.....; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) :
- Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale),
calorimètres : classique/électronique,
- Thermostat mural : marque :, type (digital/analogique) :
état :

Autres commentaires ou spécificités

.....

.....

.....

.....

5. Cuisine (située :)

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur
(naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
.....; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures :
bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des
quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
matériau : bois naturel, stratifié,
- Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
- trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau :; couleur :
.....; en état de fonctionnement
- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,
- Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :

- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :
.....; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) :
- Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale),
calorimètres : classique/électronique,

La ventilation de la pièce s'effectue via

Equipements de la cuisine :

- a) description du mobilier de cuisine (armoires basses/hautes, etc. & plans de travail) :
.....
.....
matériau de la finition :
couleur de la finition :
matériau et couleur du plan de travail :
- b) cuisinière : type (électrique, gaz, etc.),
marque :, état :;
Trace(s) d'usure éventuelles(s) :
- c) four : type (électrique, gaz, etc.),
marque : état :
- e) hotte : marque :, type de filtre :
état :
Télécommande : oui/non¹
- e) lave-vaisselle : marque : état :
- f) micro-ondes : type : (four M.O., grill, etc.) ;
marque : ; état :
- g) frigo : avec/sans surgélateur, type : (froid, ventilé, etc.),
marque :, état :
- h) congélateur séparé : type :, marque :,
état :
- i) évier : matériau :, couleur :,
description de l'état :,
robinet : nombre :, (marque/type) :
(état) :

Autres commentaires ou spécificités :

.....
.....
.....

6. Chaufferie – Buanderie (située :))

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur (naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
.....; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures : bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
matériau : bois naturel, stratifié,
Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau :; couleur :
.....; en état de fonctionnement
- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,
.....
Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :
.....; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) :
- Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale),
calorimètres : classique/électronique,

La ventilation de la pièce s'effectue via

Equipements du chauffage :

- a) type de carburant :
- b) type de chaudière : au sol ou murale,
marque de la chaudière :
- c) marque du brûleur :, nombre de circulateurs :
- d) marque du boiler :
- e) fonctionnement de l'installation :
.....

Autres commentaires ou spécificités :

.....
.....
.....

7. Salle de bain

7.1. Située :

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur (naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
.....; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures : bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
matériau : bois naturel, stratifié,
Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau :; couleur :
.....; en état de fonctionnement
- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,
.....
Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :
.....; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) :
- Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale),
calorimètres : classique/électronique,

La ventilation de la pièce s'effectue via

Equipements de la salle de bain :

- a) baignoire : émail/acryl, type : (sabot, rectangulaire, ovale, à bulles, etc.), description de l'état de la baignoire :
.....;
robinet : marque et type :, état :
- b) douche : dans la baignoire/cabine séparée avec portes vitrées/ douche italienne/ parois de douche en (matériau)/rideau de douche, tub de douche en émail/acryl/granit, état ;
robinet : marque et type : ; état :

- c) bidet et/ou wc : pot posé/suspendu, état du matériau et de la propreté :

 lunette de wc : nouveau, en bon état, matériau :
 pas de fuite, porte-rouleaux ;

- d) lavabo : nombre :, matériau :, description et état :

 robinet : nombre :, marque et type :

 état
- e) miroir : nombre :, forme & dimension :
 état :
 porte-essuies : nombre :, matériau :
- f) boiler : marque :, type :
 couleur :, fixé au (mur ou)
- g) armoires de salle de bain (posée ou suspendue) :
 état :
 nombre de portes :, matériau :, fonctionnement des
 portes :
 charnières : nombre :, état :
 poignées : nombre :, état :
- h) fonctionnement des sanitaires :

Autres commentaires ou spécificités :

.....

7.2. Située :

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur
 (naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures :
 bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des
 quincailleries :

- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
matériau : bois naturel, stratifié,
Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau : ; couleur :
..... ; en état de fonctionnement
- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,
.....
Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :
..... ; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) :
Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale),
calorimètres : classique/électronique,

La ventilation de la pièce s'effectue via

Equipements de la salle de bain :

- a) baignoire : émail/acryl, type : (sabot, rectangulaire, ovale,
à bulles, etc.), description de l'état de la baignoire :
.....
..... ;
robinet : marque et type :, état :
- b) douche : dans la baignoire/cabine séparée avec portes vitrées/ douche italienne/ parois
de douche en (matériau)/rideau de douche, tub de douche
en émail/acryl/granit, état
..... ; robinet : marque et
type : ; état :
- c) bidet et/ou wc : pot posé/suspendu, état du matériau et de la propreté :
.....,
lunette de wc : nouveau, en bon état, matériau :,
pas de fuite, porte-rouleaux ;
.....
- d) lavabo : nombre :, matériau :, description et état :
.....,
robinet : nombre :, marque et type :
.....,
état
- e) miroir : nombre :, forme & dimension :,
état :
- porte-essuies : nombre :, matériau :
- f) boiler : marque :, type :

- couleur :, fixé au (mur ou)
- g) armoires de salle de bain (posée ou suspendue) :
 état :,
 nombre de portes :, matériau :, fonctionnement des
 portes :,
 charnières : nombre :, état :,
 poignées : nombre :, état :
- h) fonctionnement des sanitaires :
- Autres commentaires ou spécificités :
-
-
-
-

8. Chambre à coucher

8.1. Chambre à coucher 1 (située :))

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur
 (naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Cheminée : ornementale / ancienne / insert / feu ouvert / poêle,.....,
 combustible :, manteau : matériau :,
 état :
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures :
 bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des
 quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
 matériau : bois naturel, stratifié,
- Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
- trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau :; couleur :
; en état de fonctionnement

- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,
-
Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :
-; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) :
- Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale),
calorimètres : classique/électronique,

La ventilation de la pièce s'effectue via

Autres commentaires ou spécificités :

.....
.....
.....
.....

8.2. Chambre à coucher 2 (située :))

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur
(naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Cheminée : ornementale / ancienne / insert / feu ouvert / poêle,.....,
combustible :, manteau : matériau :,
état :
-
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
.....; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures :
bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des
quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
matériau : bois naturel, stratifié,
- Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
- trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau :, couleur :
.....; en état de fonctionnement

- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,
-
Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :
-; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) :
- Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale),
calorimètres : classique/électronique,

La ventilation de la pièce s'effectue via

Autres commentaires ou spécificités :

.....
.....
.....
.....

9. Autre chambre (bureau, salle de jeu,) (située :)

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur
(naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Cheminée : ornementale / ancienne / insert / feu ouvert / poêle,.....,
combustible :, manteau : matériau :,
état :
-
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
.....; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures :
bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des
quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
matériau : bois naturel, stratifié,
- Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau :; couleur :
.....; en état de fonctionnement

- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,
-
Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :
-; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) :
- Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale),
calorimètres : classique/électronique,

La ventilation de la pièce s'effectue via

Autres commentaires ou spécificités :

.....
.....
.....
.....

10. Grenier (situé :))

Le grenier n'est pas aménagé et ne peut donc pas être considéré comme pièce habitable.

Description détaillée (à compléter) + photos

.....
.....
.....
.....
.....

11. Emplacement(s) de parking ou garage (situé :))

Description détaillée (à compléter) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur
(naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
-; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures :
bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des
quincailleries :

- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
matériau : bois naturel, stratifié,
Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau :; couleur :
.....; en état de fonctionnement
- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,
.....
Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :
- Sécurité (alarme, caméra, etc.) : marque :,
emplacement :, état de fonctionnement :
.....

12. Cave(s) (située:)

La (les) cave(s) ne peut (peuvent) être utilisée(s) comme pièce habitable.

Description détaillée (à compléter) + photos

.....

13. Jardin (situé :)

Description détaillée (compléter + biffer les mentions inutiles) + photos ; prendre des photos de tous les arbres, plantes et fleurs du jardin

Les arbres ont été élagués récemment.

Point lumineux : oui/non, description :

Interrupteur ou prise électrique : oui/non, description :

14. Balcon(s), terrasse(s) (situé(s) :)

Description détaillée (à compléter) + photos

- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
- Trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Balustrade : matériau :, couleur :

Trace(s) d'usure éventuelle(s) :

Autres commentaires ou spécificités :

.....
.....
.....
.....

15. Autres (exemple : annexe, cabane de jardin, etc.) (situé :)

Description détaillée (à compléter) + photos

.....
.....
.....
.....

16. Câbles de Télédistribution, internet, téléphone, antenne satellite, etc.

- Téléphone : boîtier mural d'arrivée présent dans le bien loué : oui/non¹
 Emplacement :
 Prises murales de téléphone dans le bien loué : emplacements :

 Encastrées ou apparents¹ ; couleur :
- Internet : boîtier mural d'arrivée présent dans le bien loué : oui/non¹
 Emplacement :
 Prises murales dans le bien loué : emplacements :

 Encastrées ou apparents¹ ; couleur :
- Télédistribution : boîtier mural d'arrivée présent dans le bien loué : oui/non¹
 Emplacement :
 Prises murales dans le bien loué : emplacements :

 Encastrées ou apparents¹ ; couleur :
 :, couleur :

Autres commentaires ou spécificités :

.....
.....
.....
.....

17. Clés

¹Biffer la mention inutile

Le locataire reconnaît avoir reçu du bailleur :

a. Nombre et sortes de clés des portes extérieures : nombre :, (numéro des clés :
.....)

b. Nombre et sortes de clés des portes intérieures : nombre :, (numéro des clés :
.....)

Les clés et les serrures ont été contrôlées, elles fonctionnent bien, (éventuellement excepté :
.....
.....)

(Éventuellement) Les commandes à distance : (nombre) des portes électriques ont
été testées, elles fonctionnent bien, (éventuellement excepté :
.....)

18. Compteurs

Ce jour le relevé des compteurs indique :

Eau froide : (numéro du compteur), index :

Eau chaude: (numéro du compteur), index :

Gaz : (numéro du compteur), index :

Code EAN :
.....

Electricité : compteur de jour : (numéro du compteur), index

Electricité : compteur de nuit : (numéro du compteur), index

Code EAN :

Calorimètres/intégrateurs :

- local : - n° - échelle :- index :

- local : - n° - échelle :- index :

- local : - n° - échelle :- index :

- local : - n° - échelle :- index :

- local : - n° - échelle :- index :

- local : - n° - échelle :- index :

- local : - n° - échelle :- index :

- local : - n° - échelle :- index :

- local : - n° - échelle :- index :

19. Contenu de la citerne à mazout (ou autre citerne)

Contenu mesuré au moyen d'un appareil de mesure: litres

OU

Contenu mesuré avec l'aide d'une jauge : litres

20. Attestations d'entretien

Chauffage central : nom de la firme
 et date (sorte d'entretien et l'attestation de conformité
 éventuellement, le test d'étanchéité)
 Nettoyage de la cheminée : nom de la firme
 et date
 Détartrage du(es) chauffe-eau : nom de la firme
 et date
 Nettoyage de la fosse septique/dégraisseur : nom de la firme
 et date
 Attestation PEB : date :
 Attestation du système de ventilation (filtres) : date :
 Attestation du système d'alarme : date :
 Autres : (ex : adoucisseur d'eau, etc.)

 Le preneur reconnaît avoir reçu copie de ces attestations le

19. Boîte aux lettres et emploi des appareils

Fonctionnement de la porte de la boîte aux lettres :
 nombre de clés remises
 Fonctionnement du système d'aspiration central :
 Fonctionnement du système d'air conditionné :
 Autre(s) :
 Le preneur reconnaît avoir reçu le une photocopie des modes d'emploi des
 appareils présents dans les lieux loués.

20. Etat de propreté

Tout ce qui est décrit ci-dessus est propre et nettoyé, excepté

 et en bon état locatif. Il n'y a aucun bric-à-brac, aucun défraîchissement, aucune tache, sauf
 ce qui est mentionné dans le présent document d'état des lieux.

21. Autres remarques éventuelles

.....

Cet état des lieux contradictoire est établi de bonne foi au début de la location en autant d'exemplaires qu'il y a de parties présentes plus un destiné à la formalité de l'enregistrement. Chaque exemplaire comporte pages numérotées et un reportage photo composé de (nombre) photos. Chaque partie reconnaît avoir reçu un exemplaire.

Fait à, le

Le bailleur

Le preneur

(Les signatures doivent être précédées de la mention manuscrite « lu et approuvé »)

Attention !

- 1. Chaque page de cet état des lieux doit être paraphée par les deux parties.**
- 2. Les photos (ou le support comme un CD-rom) doivent être signées (sur l'envers) par les preneurs. Ces photos ne dispensent pas les parties de remplir le présent formulaire de manière précise.**

Annexe explicative du modèle-type d'état des lieux à valeur indicative

L'objectif de cette annexe est de faciliter la compréhension du modèle-type d'état des lieux à valeur indicative tel qu'arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en vertu de l'article 220, §2 du Code bruxellois du Logement. Elle doit servir à ce que ce modèle soit le mieux possible complété par les parties qui décideraient de rédiger elles-mêmes l'état des lieux d'entrée en utilisant le modèle.

Mise en garde préliminaire : avec ou sans expert ?

L'article 220 du Code du Logement impose que les parties à un bail d'habitation dressent un état des lieux **détaillé, contradictoirement et à frais communs**, en ce compris en cas de sous-location. Cet état des lieux doit être annexé au contrat de bail écrit et doit être soumis à l'enregistrement également.

La même disposition renvoie en cela à l'article 1730, §1^{er} du Code civil.

L'importance de l'état des lieux d'entrée résulte du prescrit de l'article 1731, § 1 du Code civil qui stipule que : « *S'il n'a pas été fait l'état des lieux (d'entrée) détaillé, le preneur est présumé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf la preuve contraire* ».

Le plus souvent, et pour une plus grande sécurité, il est fait appel aux services d'experts indépendants (géomètres-experts, agents immobiliers, etc.). Ces services sont évidemment payants. Recourir à ces experts offre néanmoins normalement aux parties neutralité, professionnalisme et sécurité juridique. En effet, c'est principalement sur la base de cet état des lieux d'entrée que sera établi l'état des lieux de sortie et la liste des éventuels dégâts locatifs dus par le preneur à la fin du bail.

Ainsi, pour établir qu'il y a dégât locatif en fin de bail, il faut donc que le bailleur dispose d'un document clair et suffisamment complet car, faute de précisions, la présomption de « l'absence de dégât » joue en faveur du preneur.

Ainsi, si une porte est mentionnée dans un état des lieux d'entrée, mais qu'il n'est pas précisé qu'il y a une clé sur la serrure, la perte de la clé ne pourra pas être mise à charge du preneur. Il en va de même pour un lavabo fêlé mais non décrit comme tel, etc.

Autant dès lors que l'état des lieux soit aussi complet, clair et bien rédigé que possible !

Néanmoins, certains locataires et propriétaires préfèrent, dans le but d'éviter ces frais, se passer des services de tels experts pour rédiger par eux-mêmes l'état des lieux d'entrée. Souvent mal informés et/ou peu habitués à la précision des constats à effectuer, ils rédigent ainsi des états des lieux incomplet ou imprécis qui peuvent aboutir à des litiges qu'il aurait été possible d'éviter...

Sans interdire cette pratique, la Région de Bruxelles-Capitale entend surtout sécuriser en l'harmonisant l'établissement de l'état des lieux d'entrée par les parties elles-mêmes. Dès lors, en s'entourant de l'avis de représentants des bailleurs (Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires, Verenigde Eigenaars/Propriétaires Réunis asbl) et des locataires (Syndicat des Locataires asbl) ainsi que de la Société Royale de Géomètres-Experts Immobiliers (UGEB/ULEB)), la Région de Bruxelles-Capitale met désormais à disposition des parties un modèle-type d'état des lieux d'entrée à valeur indicative.

L'attention des parties est néanmoins attirée sur le fait que la présence de ce modèle ne peut totalement remplacer l'expérience de terrain accumulée par la pratique par les experts cités plus haut. Ainsi, si ce modèle-type d'état des lieux est complété partiellement ou de façon erronée, il peut également être source d'insécurité juridique.

Avec un expert

L'article 1731 du Code civil exige un état des lieux **détaillé**. S'il ne l'est pas, il est sans valeur. Le spécialiste, habitué à la chose, sait ce qu'il faut dire, regarder et jusqu'où il faut aller dans le degré de précision de ses observations. Lorsque ce dernier a établi l'état des lieux, il le présente dactylographié et signé aux parties, en deux exemplaires, ce qui termine sa mission.

Les parties ont tout loisir de relire ce document (en commun) et d'y apporter les modifications ou compléments qu'elles estiment nécessaires. Après quoi, elles signent elles-mêmes les deux documents identiques et conservent chacune le leur.

Il est souhaitable de définir à l'avance la **rétribution** de l'expert pour deux raisons.

D'abord, si l'expert a été suggéré par la partie A et que le montant demandé est estimé trop élevé, surtout par la partie B, cette situation est source de conflit.

Ensuite, parce que l'expert peut compter sa rémunération soit à l'heure, soit au nombre de pages de son rapport, soit d'après le nombre de pièces du bien. S'il n'a défini ni fourchette serrée de temps, ni le prix horaire, on risque de mauvaises surprises. Si, par ailleurs, le prix est fonction du nombre de pages, on risque de grands interlignes, de grandes marges ou des mots inutiles (tels que « en pénétrant dans le living, nous remarquons que ... »). Si la tarification dépend du nombre de pièces, il peut toutefois s'agir de locaux spéciaux. Il est donc important de se mettre d'accord au préalable sur la rétribution de l'expert, d'autant que l'article 1730 du Code civil prévoit que l'état des lieux se fait à frais partagés. Cette question doit être traitée rapidement en début de relation locative dès lors que la loi impose que l'état des lieux soit dressé soit pendant que les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation.

Sans expert

Si les parties conviennent de réaliser elles-mêmes l'état des lieux, **aucun frais** ne pourra être réclamé au locataire ou au bailleur puisqu'il n'y a pas eu d'intervention d'un tiers.

L'attention des parties doit être portée sur des **aspects pratiques** qui peuvent sembler mineurs mais qui ont toute leur importance :

- 1) Si les parties sont à deux sur les lieux, qui va écrire ? Qui va dicter ? Attention doit être portée à la lisibilité de l'écriture ou à la qualité de l'enregistrement audio (plusieurs voix simultanée peuvent être incompréhensibles).
- 2) Sur quoi va-t-on écrire puisqu'on ne dispose ni de table ni de chaise ?
- 3) De combien de temps dispose-t-on ? Un passage attentif dans chacune des pièces peut prendre du temps, surtout le bâtiment est grand. Autant prévoir le temps.
- 4) Qui va se charger de dactylographier l'ensemble de l'état des lieux (sans frais) ?
- 5) Que faire en cas de document perdu ? Comment cela se passera-t-il si le document n'est pas prêt lors de l'emménagement du locataire ou à la date prévue ?

Pour en terminer, il est parfois suggéré par des personnes peu au courant de reprendre l'état des lieux de sortie précédent, pour dresser l'état des lieux d'entrée suivant. Cette pratique est fortement déconseillée.

En effet, cela ne tient pas compte du fait que ces deux documents ne se ressemblent en rien parce qu'il y a entre eux une différence de principe et une différence de rédaction ou de présentation. L'état des lieux d'entrée est une description détaillée des lieux, une « photographie » de ceux-ci. L'état des lieux de sortie est un document essentiellement financier qui, se basant sur les constatations de l'état des lieux d'entrée, en déduit les montants des dégâts locatifs éventuels, par comparaison avec l'état constaté à la sortie.

Comment compléter le modèle-type d'état des lieux à valeur indicative ?

Deux systèmes de description

Un état des lieux d'entrée doit se faire par pièce. En principe, il y a 2 systèmes de description pour chaque local :

- ou bien on part de la porte d'entrée de la pièce et, en tournant de gauche à droite, on décrit chaque chose que l'on voit : murs, portes, interrupteurs électriques, fenêtres, radiateurs, ... On y ajoute ensuite le plafond et le plancher.
- ou bien on sépare les choses par genre : les parois, les huisseries, l'électricité, les sanitaires, etc.

En fait, les deux systèmes s'interpénètrent souvent, tout au moins en partie. Ajoutons que dans des cas particuliers, rien n'empêche de compléter l'état des lieux par des photos, mais celles-ci, à elles-seules, ne suffisent pas.

Meublé/non meublé

Le modèle-type d'état des lieux est construit sur l'hypothèse d'un appartement non meublé. S'il était meublé, il faudrait ajouter un inventaire du mobilier avec description précise et estimations de celui-ci.

Repérage des lieux et des pièces

Avant de commencer et même si cela paraît évident, n'oubliez pas de bien préciser en tête du document de quelle habitation il s'agit ! Adresse du bien, numéro de téléphone et/ou mails des parties, étage (si c'est un appartement), de façade ou non, etc.

Ensuite, chaque pièce doit être bien repérée. Même si le modèle-type d'état des lieux prévoit la présence de certaines pièces, il se pourrait qu'il ne s'adapte pas en pratique à l'entièreté des habitations bruxelloises. Une maison ou un appartement peut par exemple disposer de plus pièces que celles prévues.

Il faut de plus être précis dans la description de la situation de la pièce décrite. S'il n'y a qu'une salle de bain, par exemple, la chose va de soi. Mais s'il y en a deux, il vaut mieux écrire « salle de bain de gauche » (toujours face à l'immeuble) et « salle de bain de droite », plutôt que la « rose et la bleue », car les couleurs peuvent avoir changé à la sortie.

Même problème pour les caves : si l'on dit la cave n° 7, que faire si les numéros sont effacés plus tard, ou pire, s'ils ont changé ? Mieux vaut la décrire en commençant par la rue. Même chose pour les garages, ainsi que pour certaines pièces d'habitation : les appellations « salon, salle à manger, bureau, living » prêtent parfois à confusion. Mieux vaut préciser, par exemple « bureau (pièce en façade avant gauche) ».

En dehors des grandes pièces évidentes, ne pas oublier les halls, couloirs, placards, terrasses, balcons, vérandas, garages, caves, jardin et autres lieux spécifiques, ainsi que vide-poubelles et sterputs éventuels.

Détails

a) Généralités

En-tête de document, il est généralement spécifié :

- que, d'une manière générale, il s'agit d'un bien neuf, ou en excellent état ou en bon état d'entretien, ... ;

- que tout ce qui n'est pas stipulé comme endommagé est réputé en bon état ;
- que, vu la fermeture des compteurs de ... le fonctionnement des appareils à ... n'a pas pu être complètement vérifié. Ceci n'empêche pas de parler, dans l'état des lieux, de l'entretien des appareils ;
- autres stipulations générales s'il y a lieu.

b) Illustration de la description d'une pièce de vie : le living

L'exposé ci-dessous est incomplet et imparfait. Ce n'est pas un cours destiné à rendre spécialiste en matière d'état des lieux.

Le spécialiste en sait, en effet, beaucoup plus long et emploie normalement une terminologie spécifique à chaque cas particulier, ce qu'il est impossible d'exposer ici.

Par contre, les quelques points et notions ci-dessous permettront soit d'avoir un regard plus éclairé sur le travail fourni par l'expert mandaté et éventuellement contrôler la qualité de son travail, soit d'orienter les parties qui décident de réaliser l'état des lieux par elles-mêmes.

Le texte qui suit est par conséquent rédigé un peu en style télégraphique et à l'intention de non-spécialistes, pour les guider.

La rédaction « par fonction » a été choisie (voir point 5 ci-dessus) et ceci pour une pièce d'habitation déterminée. Nous ajouterons des détails lorsqu'il s'agit d'une pièce de service (cuisines et salles de bain). Il va de soi que les noms choisis (living, ...) sont exemplatifs.

I. Living (= grande chambre en façade avant, côté droit)

A. Il faut d'abord examiner les PAROIS.

Dans ce qui suit, les points communs à chacune des rubriques ne sont pas répétés.

1. Plafond et frise. Spécifier fissures. Où ? Importance ? Etat du plafonnage (décollements) ? Etat de la peinture (si neuve, le spécifier) ; teinte ?

2. Murs (+ cimaise et lambris éventuels) Comme ci-dessus + trous de clous plus grands que 2 mm, inégalités sous peinture ? Tapissage, état ? décollement, peinture, voir plus haut.

3. Plinthes : bois ou marbre ? peintes ou non ? voir plus haut

4. Sol : distinguer : marbre, carrelage, plancher, vinyl, parquet, tapis-plain.

- marbre ou carrelage : griffes, dénivellations, fêlures ?

- bois : ponçage ? plastification ? fissures ? griffes ? esquilles ? défauts ? quel bois ?

- tapis : état (si neuf préciser le prix par m²), teinte ? genre ? dossier ? pose ? entreportes ? état de ce qui est sous le tapis ?

- pour le reste : voir plus haut

B. Ensuite, les HUISSERIES (boiserie et analogue)

1. Portes (et accessoires)

a) porte vers pièce arrière (par exemple)

- Etat de la menuiserie de la porte, des chambranles et abrasements : échardes, défoncements, fermeture incomplète (frottements). Donner des détails si luxe particulier, bois précieux, porte coupe-feu.

- Quincaillerie de la porte : serrure ? rosace ? fixations ? fonctionnement ? charnières ? verrou ? entreportes ? Si quincaillerie de luxe, spécifier détails.

- Peinture de la porte : voir spécifications plus haut (état, teinte).

b) si 2 ou plusieurs portes sont les mêmes, on renvoie à la première + remarques.

- une porte sépare habituellement 2 pièces : dans chacune de ces pièces, il faut mentionner la porte, quitte à se référer à la description précédente si tout est identique et à ajouter des remarques dans l'autre cas.

- Pour les portes-fenêtres, compléter par : pièce d'appui, mode d'étanchéisation, différence de niveau terrasse-intérieur, volet éventuel, ... (voir fenêtres ci-après)

2. Fenêtre (et accessoires)

Spécifier laquelle, sa position. Brève description : châssis, imposte, ouvrant ? - état de la menuiserie (cfr plus haut)

- état de la quincaillerie : voir plus haut + ouverture facile ou non, fonctionnement de la crémone, état des gâches, ...

- état de la peinture : voir plus haut

- état des carreaux : simple ou double vitrage, tous intacts ? teintes diverses et type de vitre

- état des tablettes : bois ou marbre ? Etat ?

- état des rails et cache-rails ? Volet (extérieur), fonctionnement, état de la sangle.

3. Baies, portes de placard, caches-tuyaux, caches-radiateurs : voir plus haut

C. Le poste suivant est *ELECTRICITE*

On indiquera de préférence en partant d'où l'on vient, les divers appareils ou accessoires électriques immeubles en rappelant que, sauf indication contraire, leur fonctionnement est correct ;

- Interrupteur (encastré ou non), teinte, position (repérage) ; si neuf, le spécifier. Si possible ce qu'il commande

- Prise (encastrée ou non) : teinte, position, si neuve, le spécifier, avec ou sans terre, état (si mauvais état à remplacer par le propriétaire)

- Centre ou plafond, avec fils en attente ou avec appareil à indiquer

- Appliques (au mur) : voir ci-avant

- Prise pour téléphone : emplacement, teinte, fils apparents ou non

- prise pour TV : idem

- Parlophone et ouvre-porte : emplacement, teinte, marque si possible,

Fonctionnement

- Fusibles, tableau électrique, différentiel : emplacement, nombre de fusibles, genre (automatique), ampérage, état

- Sonnerie(s) : emplacement, fonctionnement, bouton : où ?

D. Le poste suivant est *le CHAUFFAGE* central ou par convecteur ou autre (à préciser)

1. Si la chaudière est dans l'appartement, la décrire : emplacement, marque, état (pour la chaudière murale, enlever la jaquette), raccord à la cheminée, puissance calorifique, teinte, fonctionnement (si possible), présence d'un robinet d'arrêt réglementaire gaz, ...

2. Pour convecteurs à gaz, spécifier (chaque fois) : emplacement par rapport à la cheminée, raccordement à celle-ci, état du tympan de la cheminée, robinet d'arrêt, puissance calorifique si possible, teinte, marque, nature de la tablette, situation par rapport au sol, fonctionnement si possible, type d'allumage.

3. Radiateurs : emplacement (si pas sous la fenêtre), fonte ou acier, en niche ou non, cache-radiateur éventuel, en quoi ? manette de commande non calée ? accès à celle-ci et au purgeur, peinture (teinte, état).

E. Ceci termine les postes principaux à l'exception des éventuelles *CHEMINEES EN MARBRE.*

Si celles-ci sont anciennes et « compliquées » il convient d'être très attentif : les décrire en termes de métier et spécifier si elles sont intactes, ou quels sont leurs défauts. Les cas étant trop différents, nous ne le ferons pas ici.

c) Illustration avec une pièce de service : une salle de bain

II. Salle de bain droite (par exemple)

A. PAROIS

1. Plafond (voir plus haut (I A 1))
2. Murs – plafonnage (supérieur) : voir plus haut (I A 1 et 2) – carrelage ou marbre jusqu' ... m du sol, type de carrelage (matière : majolique, grès) format des carreaux, teinte ; joints : teinte ; état : fêlures ? où ? combien ? trous ? fixation (absence de décollement) nombre de trous ou chevilles et position - plinthes
3. Sol – marbre : voir 2 ci-avant ; carrelage : voir 2 ci-avant ; vinyl : teinte, pose (planéité), épaisseur, état, sol sous vinyl et son état – entreportes
4. Plinthes : marbres, bois, carrelage, plastique : teinte, état, voir plus haut

B. HUISSERIES

1. Portes : (voir plus haut (1 B1 a et b))
2. Fenêtres : voir plus haut (I B 2) ; ajouter la nature des ébrasements (s'il y en a) et des tablettes. Carreaux translucides, un ou plusieurs, et de quel type, doubles ?

C. ELECTRICITE

Voir d'abord plus haut (I, C). Spécifier si possible que les interrupteurs sont bipolaires. Spécifier si toutes les prises sont bien avec terre.

D. CHAUFFAGE

Voir plus haut (I, D)

E. SANITAIRES ET ECCESSOIRES

C'est le poste le plus difficile. Il est conseillé de procéder dans l'ordre suivant :

1. Lavabo

Matière (porcelaine ou grès ou marbre, ...) ; teinte, état (griffes, éclats ; où) ; fixation, pied(s) ou non, état de la bonde, présence et état du bouchon et chaînette ou vidange mécanique, siphon (type chromé, plastique, ...) ; robinets : eau chaude et froide ou mélangeur : état (chromé, neuf, ...) bec mobile ou non, robinets d'arrêt ou non (calage ?) ; fonctionnement de chacun de ces appareils ; taches de peinture ou autres. Vérification des écoulements. Si appareils et/ou lavabos neufs : le mentionner. Tuyauteries d'amenée : matière ? peinture ? teinte ? encastrées ou non ?

2. Eventuelle tablette au-dessus du lavabo, contre le mur : matière, dimension, fixation, état

3. Etagères (au-dessus, par exemple) : type, matière, fixation, état. Si neuve, le mentionner

4. Miroir : dimensions, fixations, genre (biseauté ou non), état (bords et tain). Si neuf : le mentionner

5. Si la salle de bain est équipée des accessoires pour installation d'une machine à laver : détailler les composants comme ci-dessus, par ex : robinet double service, tuyau en plastique pour écoulement, ...

6. Chauffe-bain éventuel : marque, puissance, accessoires habituels (toutes les manettes complètes), jaquette (teinte, état). Si neuf, l'indiquer. Robinet d'arrêt gaz. Raccordements divers, dont raccord à la cheminée : état du plafonnage et de la peinture à la pénétration. Fonctionnement de l'ensemble.

7. Bain : fonte, acier ou plastique. Teinte. Encastrée ou non. Si non, la cuve extérieure est-elle peinte? en quoi ? Etat de l'émail, de la bonde. Genre de fermeture : étanche ? Vérification de l'écoulement. Robinetterie : mélangeurs ou non ? chromé ? état ?. Avec ou sans douche téléphone? Etat du tuyau souple et type de celui-ci ; crochet d'arrimage éventuel. Bouchage des trous de pomme de douche. Autre type de douche ? Dans chaque cas, spécifier si c'est neuf.

Regard de visite ; type, état ? Savonnette et analogues ; encastrées ou non dans le carrelage. Tringles éventuelles pour suspension d'un rideau.

8. Accessoires divers – porte-manteaux : fonte émaillée ? bois ? nombre de crochets ? Fixés où ? porte-essuie-mains : type, nombre de barres, fixation (dégâts au mur) – armoires pharmacie si elles sont immeubles (encastrées)

9. WC éventuel, matière, teinte et type (monobloc ou non), réservoir de chasse, lunette simple ou double, teinte, robinet d'arrêt ? fixation par ... vis, chromées ? mécanisme de chasse, fonctionnement. Vérification de l'écoulement et de l'absence totale de fuite à la jonction (réservoir, cuvette) et la manchette (évacuation) Etat du vase : éclats ou fissures au rebord, dans la cuvette, au pied, état de propreté et d'entartrage de la cuvette. Porte-rouleaux : type, fixation, matière

10. Stertputs éventuels : vérification de l'écoulement

III. Autres pièces

Ne pas oublier les halls, garages, caves cités plus haut.

L'état des lieux des caves et garages et terrasses (et autres) peut être plus sommaire.

Clés

Certains état des lieux ajoutent parfois la liste très détaillée des clés qui sont (seront – ont été) remises au locataire, clés extérieures bien entendu.

L'ÉTAT DES LIEUX – UNE OBLIGATION BIEN UTILE

L'article 1730, § 1^{er} du Code civil, modifié par la loi du 25 avril 2007, dispose que « les parties dressent impérativement un état des lieux détaillé contradictoirement et à frais communs ». Cette obligation, reprise dans les dispositions générales qui régissent les baux de biens immeubles, est valable pour tous les contrats conclus depuis le 18 mai 2007, à l'exception des baux à ferme (article 1730, § 4). Elle est reprise à l'identique au sein de l'article 220 du Code bruxellois du Logement.

1 – l'état des lieux d'entrée

Dans le passé, les parties convenaient librement d'établir un état des lieux d'entrée ou non.

Pour les baux conclus depuis le 18 mai 2007, la loi précitée du 25 avril 2007 a rendu obligatoire l'établissement d'un tel état des lieux. Cette obligation revêt une importance particulière pour les parties dès lors que ce document permet de démontrer l'état précis du bien au moment de l'entrée du locataire dans les lieux.

En ce sens, ce document est d'autant plus important pour le bailleur qui d'une part a l'obligation de mettre à disposition du locataire un bien conforme aux diverses normes (et notamment au Code du logement) et d'autre part a intérêt à pouvoir démontrer, en fin de contrat, l'existence d'éventuel dégât locatif. En effet, en l'absence d'état des lieux, le preneur est présumé avoir reçu le bien loué dans l'état où il le restitue ; la preuve des dégâts locatifs devient alors extrêmement ardue pour le bailleur.

Qu'est-ce que l'état des lieux d'entrée ?

Concrètement, l'état des lieux consiste en une description précise de l'état de chacun des éléments qui constituent le bien donné en location. Il convient de détailler l'état de chaque pièce et de chaque installation (nombre de prises, d'interrupteurs, point d'éclairage, etc. ; nature et état des revêtements des murs et des sols, sanitaires, installations électriques, appareils de chauffage, châssis, etc.).

Ainsi, une simple clause de style dans le contrat de bail stipulant que le bien est en bon état ne suffit pas à établir l'état des lieux.

Il convient de distinguer l'état des lieux d'entrée de l'état des lieux de sortie. En effet, si l'état des lieux d'entrée consiste en une description minutieuse du bien donné en location, l'état des lieux de sortie décrit les dégâts locatifs (éventuellement) en les chiffrant. Il est donc exclu d'utiliser l'état des lieux de sortie comme état des lieux d'entrée pour le locataire suivant.

Quelles sont les conditions de forme auxquelles l'état des lieux doit satisfaire ?

Aucune condition de forme particulière n'est requise par la loi pour l'établissement de l'état des lieux d'entrée.

Cependant, pour être valable, l'état des lieux doit être dressé contradictoirement, c'est-à-dire en présence du locataire et du bailleur ou de leurs représentants.

Afin de démontrer le caractère contradictoire et éviter ainsi les contestations futures éventuelles, il doit être daté et signé par les deux parties ou leurs mandataires ou, à tout le moins, les parties doivent avoir marqué leur accord sur son contenu.

Toutefois, si les parties ont précisé dans le bail qu'elles donnent mission à l'expert X ou si elles lui ont donné un ordre de mission écrit après la signature du bail, elles ne doivent pas signer cet état des lieux. Dans ce cas, seul la signature de l'expert est requise.

Quand établir un état des lieux ?

L'état des lieux doit être dressé soit avant l'occupation des lieux, soit endéans le premier mois d'occupation (quelle que soit la durée du bail). Pour une évidente raison de facilité, l'état des lieux d'entrée sera réalisé avant l'installation effective du locataire et le placement de tout mobilier.

L'article 1730, § 2 du Code civil prévoit que lorsque des modifications importantes ont été apportées au bien après que l'état des lieux ait été établi, chacune des parties peut exiger qu'un avenant à l'état des lieux soit rédigé, contradictoirement et à frais communs.

Les dispositions contractuelles contraires à ces principes sont déclarées nulles par la loi (article 1730, § 4 du Code civil).

Qui établit l'état des lieux ?

L'état des lieux peut être dressé à l'amiable ou par expert. Les parties peuvent désigner un expert de commun accord à frais partagés, ou décider chacune de se faire assister par un expert, dont chacune des parties assume alors le coût.

Si les parties décident de faire appel à un expert, il sera préférable de mentionner son identité dans le contrat de bail, et de bien sûr s'assurer au préalable de ses disponibilités. On peut par exemple prévoir la clause suivante dans le bail : « *Les parties conviennent qu'il sera procédé, avant l'entrée du preneur, et à frais communs, à l'établissement d'un état des lieux d'entrée détaillé* », et inscrire la mention « *de commun accord, les parties désignent X, en qualité d'expert pour cette mission* ». Lorsqu'une seule des parties fait appel à un expert, la phrase suivante peut être ajoutée : « *le bailleur désigne X et le locataire désigne Y comme experts pour établir contradictoirement cet état des lieux* ».

Si l'une des parties refuse l'établissement de l'état des lieux ou si elles n'arrivent pas à s'entendre sur l'identité de la personne à désigner pour se faire, la loi prévoit le recours au juge de paix afin de l'entendre désigner un expert judiciaire chargé de procéder à l'état des lieux.

La partie la plus diligente pourra ainsi s'adresser au juge par requête introduite avant l'expiration du premier mois d'occupation. Le jugement ainsi obtenu sera exécutoire nonobstant opposition (c'est-à-dire une procédure introduite par la partie qui ne se serait pas présentée devant le juge de paix) et il n'est pas susceptible d'appel.

En pratique, que doit contenir l'état des lieux d'entrée ?

L'état des lieux d'entrée doit reprendre en préambule le nom et l'adresse du bailleur et du locataire, l'adresse précise du bien loué et la date à laquelle les constatations ont eu lieu.

Le maître-mot d'un bon état des lieux est **la précision**. Si des remarques générales doivent y figurer, comme par exemple « le bien a été totalement repeint à neuf », « le papier peint est neuf », « les revêtements de sol sont constitués d'un linoléum placé il y a neuf ans mais en bon état général », l'état des lieux doit décrire minutieusement le bien loué, passant en revue chaque élément : plafond, murs, boiseries, plinthes, quincaillerie et serrures, volets, cheminée, appareils de chauffage.

L'adjonction de photographies des lieux est utile, mais loin d'être suffisante.

L'état des lieux doit être rédigé de façon à ce qu'il ne puisse être l'objet de contestations ou d'interprétations. A titre d'exemple, on inscrira pour la moquette « *petite tache à l'entrée* », par préférence à la mention « *bon état* » ; pour le plafond, on indiquera « *peinture craquelée par endroits* » ; les défauts mesurables feront l'objet d'une mention précise.

Les matériaux seront également soigneusement identifiés : si la porte d'un salon est munie de clenches en fer forgé et dont il n'était pas fait mention explicite dans l'état des lieux, le locataire pourra impunément restituer le bien avec des clenches en aluminium, sauf preuve contraire de l'état initial.

L'état des lieux doit être **complet** : il doit pour cela décrire l'ensemble du bien loué, y compris les pièces non habitables, souvent oubliées (cave, jardin, grenier).

Toute partie ou pièce non décrite sera considérée comme rendue dans l'état où elle avait été louée, sauf preuve contraire fournie par toutes voies de droit (uniquement pour les baux conclus après le 1^{er} janvier 1974).

Il précisera enfin le nombre de clefs fournies, ainsi que le nettoyage et détartrage des installations, s'ils ont eu lieu avant l'entrée du locataire.

Vu pour être annexé à l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant un modèle-type d'état des lieux à valeur indicative.