

# Etat des lieux et réparations

## S'il n'y a pas d'état des lieux d'entrée :

le locataire n'est pas responsable  
des dégâts éventuels,  
sauf si le bailleur prouve le contraire.

**Le locataire est présumé avoir  
reçu le bien loué dans le même  
état que celui dans lequel il se  
trouve en fin de bail.**

## S'il y a un état des lieux d'entrée :

et qu'en fin de bail il y a des dégâts  
qui n'y sont pas mentionnés,  
le locataire doit réparer,  
sauf si ces dégâts ont été causés par la  
vétusté ou la force majeure, ou encore  
l'usage normal du bien loué.

Pour plus d'informations,

**Contactez-nous!**

*Nos permanences:*

Sociales et juridiques

Mercredi de 14h à 16h

Vendredi de 11h à 13h

Recherche Logement

Mardi de 14h à 16h

Jeudi de 10h à 12h

ADIL

(Allocation, Déménagement, Installation, Loyer)

Mardi de 14h à 16h

Logement Social

Garantie locative

Vendredi de 14h à 16h

*L'Union des Locataires de Saint-Gilles est une  
association agréée et subventionnée par la Région de  
Bruxelles-Capitale,*

*Fiche réalisée en septembre 2007*

*Seconde édition: avril 2008*

UNION DES LOCATAIRES  
DE SAINT-GILLES asbl

HUURDERSUNIE SINT-GILLIS vzw

# Etat des lieux et réparations



Rue Berckmans 131

1060 Bruxelles

Tél/Fax: 02 538 70 34

[ulsaintgilles@yahoo.fr](mailto:ulsaintgilles@yahoo.fr)

<http://ulsaintgilles.canalblog.com/>

## Etat des lieux

### Quand faire l'état des lieux ?

- soit avant l'occupation,
- soit pendant le 1er mois d'occupation si la durée du bail est d'1 an ou plus,
- soit pendant les 15 premiers jours si la durée du bail est inférieure à 1 an.

### Qui peut faire l'état des lieux ?

Le locataire et le bailleur peuvent établir l'état des lieux :

- eux-mêmes, ou,
- se mettre d'accord pour désigner un expert avec frais d'honoraires partagés,
- ou encore se faire accompagner d'un expert de son choix aux frais de chacun.

### L'état des lieux doit être :

- contradictoire : c'est-à-dire en présence du locataire et du bailleur ou de leurs représentants,
- daté et signé par le locataire et le bailleur,
- détaillé, donc précis.

Si il y a **modification au cours du bail** de l'état des lieux, **un avenant** peut être rédigé avec les mêmes règles de validité, sauf celle du délai.

## Réparations

### 1° Que dit le contrat de Bail ?

Le locataire et le propriétaire peuvent prévoir librement qui effectuera les réparations sauf en ce qui concerne les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

### 2° Que dit le code Civil ?

#### Réparations à charge du locataire

Il s'agit de réparations inhérentes à l'utilisation du logement :

- **les petits entretiens** (par exemple : purger les radiateurs, ramoner la cheminée, détartrer la chaudière,...),
- **les petites réparations** éventuelles ( par exemple remplacer des prises de courant).

**Si des dommages sont constatés lors de l'état des lieux de sortie, tout ou une partie de la garantie locative sera retenue.**

Pendant le bail, le propriétaire peut contraindre le locataire à entretenir le bien loué par lettre recommandée, et si nécessaire par le juge de paix, sous peine d'indemnité ou encore exiger la résiliation du bail.

#### Réparations à charge du propriétaire

Il doit conserver les lieux en bon état.

- **Les grosses réparations** (réparations aux sols, escaliers),
- **les gros travaux d'entretien** (entretien de la façade, peinture des chassis de fenêtre),
- **les dégâts dus à la vétusté** (le remplacement d'une vieille chaudière), **l'usure normale** (retapisser, peindre tous les 9 ans, etc), et la **force majeure** (vitres brisées par la grêle), des **règlementations administratives** (règles de sécurité pour les installations électriques).

Le propriétaire ne peut pas invoquer les réparations effectuées pour justifier une quelconque augmentation du loyer.

*Plus d'infos ? Voir « Loyer et charges », fiche n°5*

*Plus d'infos à propos des conditions minimales de sécurité, de salubrité et d'habitabilité ?  
Voir « Loi sur les baux à loyer », fiche n°1*

#### Que faire quand des réparations à charge du propriétaire s'imposent ?

D'abord, informer le propriétaire des problèmes et lui demander de les résoudre.

S'il fait la sourde oreille, le mettre en demeure de réaliser les travaux dans un délai raisonnable, et ce par lettre recommandée, le prévenant que dans le cas contraire l'affaire sera portée devant le juge de paix, seul compétant pour faire exécuter les travaux.

*Plus d'infos ? Voir « Agir en justice de paix », fiche n°10*