Droits Quotidiens

Comment faire un état des lieux (Kot Wallonie) ?

Mise à jour : Mercredi 6 mai 2020
Région wallonne

Cette fiche a été mise à jour il y a plus d'un an.

Règle n°1 : l'état des lieux doit être fait au plus tard pendant le 1er mois d'occupation

Vous devez établir l'état des lieux d'entrée soit avant l'entrée dans le logement, soit au cours du premier mois d'occupation.

Si cela n'a pas été fait, consultez notre fiche"Que dois-je faire s'il n'y a pas d'état des lieux ?'

Si vous et votre propriétaire ne parvenez pas à vous mettre d'accord ou que votre propriétaire refuse d'établir un état des lieux, vous pouvez saisir le juge de paix. Le juge de paix désigne un expert qui établira un état des lieux. Cet état des lieux s'impose à vous et votre propriétaire.

Règle n°2 : L'état des lieux doit être fait par écrit, daté et signé.

A partir de septembre 2018, la règlementation prévoit les**informations minimums** que contiennent l'état des lieux d'entrée et de sortie. Ces contenus ne sont **pas obligatoires**. Le propriétaire et le locataire peuvent convenir ensemble de ne pas reprendre toutes ces informations. Pour en savoir plus voyez notre fiche "Que contient l'état des lieux ?"

Règle n°3 : L'état des lieux doit êtrecontradictoire.

- Soit il est fait par le proprétaire et par le locataire;
- soit il est fait par des représentants du locataire et propriétaire (expert personnel, agence immobilière, membre de la famille, etc.);
- soit il est fait par l'expert choisi de commun accord par le propriétaire et le locataire : l'expert peut être un géomètre-expert, un architecte, etc.;
- soit il est fait par un expert désigné par le juge (c'est-à-dire lorsque le locataire et le propriétaire ne sont pas d'accord sur l'état des lieux ou sur la désignation d'un expert).

Règle n°4 : l'état des lieux doit être détaillé.

Chaque pièce et équipement doit être repris dans l'état des lieux et son état doit être décrit. Par exemple, les traces de coups ou trous dans le mur, les griffes sur le parquet, les éclats dans le carrelage, les brûlures sur le plan de travail, l'entartrage de la robinetterie, etc. Vous pouvez joindre des photos.

La clause "l'immeuble est en bon état d'entretien et bien connu des parties" n'est pas considérée comme un état des lieux et n'a aucune valeur.

Règle n°5 : les frais de l'état des lieux sont partagés

Chaque partie prend la moitié des frais à sa charge. Cette règle ne vaut que lorsque c'est un expert (désigné par les 2 parties ou par le juge) qui rédige l'état des lieux.

Le coût de l'expertise varie selon le nombre de pages et selon l'expert. Il n'y a pas de tarif uniforme.

Chacun peut aussi décider de se faire accompagner d'un expert de son choix. Dans ce cas, chacun paie son propre expert, puisque cet expert ne travaille que dans l'intérêt de l'un.
SI vous réalisez vous-même l'état des lieux avec le propriétaire, il est gratuit.

Règle n°6 : nombre d'exemplaires

L'état des lieux doit être rédigé en autant d'exemplaires qu'il y a de parties (le plus souvent un locataire et un propriétaire), plus un exemplaire destiné à l'enregistrement.

Règle n°7 : l'état des lieux doit être annexé au contrat de bail

Règle n°8 : l'état des lieux doit être enregistré par le propriétaire.

Règles n°9 : L'état des lieux de sortie doit être effectué à la fin du bail

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

Articles 27 et 28 du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

Les documents types

Modèle de lettre de mise en demeure en matière de bail.

Modèle d'état des lieux (Wallonie)

CC BY NC ND