

## Je ne suis pas d'accord avec l'état des lieux. Que faire ? (Bruxelles)

Mise à jour : Vendredi 20 juin 2025

Région de Bruxelles-Capitale

---

### Etat des lieux sans expert

Si vous faites l'état des lieux vous-mêmes (locataire et propriétaire, sans expert), et si vous n'êtes pas d'accord avec ce que le propriétaire écrit, surtout, **ne signez pas !**

Vous pouvez :

- **modifier** l'état des lieux ;
- proposer de désigner un **expert commun** pour faire l'état des lieux en toute indépendance ;
- ajouter des **remarques** dans l'état des lieux avant de le signer ;
- annexer des **preuves** de ce que vous constatez (photos, etc.) ;
- demander au **juge de paix** de désigner un expert pour faire l'état des lieux d'entrée.
  - Pour l'état des lieux d'**entrée**, vous devez le demander dans les **15 jours** après la fin du 1<sup>er</sup> mois où vous occupez le logement.
  - Pour l'état des lieux de **sortie**, vous devez le demander **avant de remettre les clés** au propriétaire.

Si le propriétaire vous impose de signer l'état des lieux réalisé sans vous, ne signez pas.

Envoyez toutes vos remarques par **recommandé** au propriétaire.

### Etat des lieux par un expert du propriétaire

- Si vous pensez que l'expert proposé par le propriétaire n'est pas **neutre**, vous pouvez :
  - proposer d'**autres** experts ;
  - et en désigner un de commun accord avec votre propriétaire.
- Si vous n'êtes **pas d'accord** avec l'état des lieux fait par l'expert, vous pouvez :
  - lui envoyer vos **remarques** ;
  - et demander qu'elles soient intégrées à l'état des lieux.  
Attention, il y a parfois un délai pour pouvoir faire des remarques.  
Vérifiez votre contrat de bail et le mandat que l'expert vous a fait signer.
- Si cela ne suffit pas, vous pouvez :
  - contester l'état des lieux au **juge de paix** ;
  - et lui demander de désigner un **autre expert** pour faire un nouvel état des lieux.

### Etat des lieux par un expert du juge de paix

Si le juge de paix a désigné un expert pour faire l'état des lieux, vous ne pouvez **pas contester** l'état des lieux.

L'état des lieux fait par l'expert s'impose à vous et à votre propriétaire.

### Pas d'accord sur les montants

Si vous êtes d'accord avec l'état des lieux de sortie, mais pas d'accord sur les montants que le propriétaire demande pour les **dégâts locatifs**, vous pouvez :

- demander à votre propriétaire de **justifier le montant** qu'il demande pour réparer les dégâts (par exemple, avec un devis de réparation) ;

- proposer un **moyen moins coûteux** pour faire les réparations ;
- proposer de faire les **réparations vous-même** ;
- demander au **juge de paix** de décider.  
Vous devez prouver que les montants demandés par le propriétaire sont exagérés par rapport aux dégâts.  
Par exemple, avec d'autres devis, un ticket de caisse, etc.

**Pour plus d'informations vous pouvez consulter :**

### **Les références légales**

[Article 220 du Code bruxellois du logement.](#)

### **Les documents types**

[Modèle d'état des lieux du Gouvernement de la région bruxelloise](#)

[Brochure : Un mauvais bail, ça peut faire mal - les baux d'habitation à Bruxelles - éditée par Service public régional de Bruxelles - édition janvier 2025](#)

