

Que se passe-t-il s'il n'y a pas d'état des lieux (colocation Bruxelles)?

Mise à jour : Mercredi 25 mars 2020

Région de Bruxelles-Capitale

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

L'état des lieux est obligatoire.

Lorsqu'il n'y a pas d'état des lieux d'entrée, les colocataires sont **présumés avoir reçu le logement dans l'état où il se trouve lorsqu'ils le restituent**. Cette règle est impérative. Elle s'applique donc même si le bail prévoit autre chose.

Cette présomption s'applique même si le bail contient une clause telle que "l'immeuble est en bon état d'entretien, bien connu du locataire".

Cependant, s'il n'y a pas d'état des lieux, le **propriétaire peut quand même apporter la preuve que le logement n'était pas dans cet état**, par tout moyen. Il peut donc tenter de démontrer par tout moyen que vous, vos colocataires avez abimé son logement. Par exemple, il peut présenter des factures de travaux de rénovation effectués juste avant l'entrée dans les lieux, l'état des lieux de sortie réalisé avec le précédent locataire, des photos datées, etc. Le juge de paix décide au cas par cas si ces preuves sont suffisantes.

En pratique, cette preuve contraire est difficile à rapporter pour le propriétaire parce qu'il doit démontrer avec certitude que le logement était en bon état lors du début de la location (et non trois jours ou deux semaines avant) et que c'est vous qui avez abimé les lieux.

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

[Article 220 du code bruxellois du logement](#)

[Articles 1730 et 1731 du code civil](#)

Les documents types

[Brochure : Un mauvais bail, ça peut faire mal - les baux d'habitation à Bruxelles - éditée par Service public régional de Bruxelles - édition janvier 2018](#)

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