

L'état des lieux locatif, cela ne s'improvise pas



Frédéric Lemaire, Expert chez FLEXIS, info@expertimmobilier.be

Bien qu'il soit obligatoire, l'état des lieux est souvent considéré comme un élément accessoire, voire superflu, auquel on ne prête pas l'attention qu'il faudrait. Or, c'est de l'absence de l'état des lieux, ou d'un état des lieux rédigé à la «va-vite» que naissent une bonne part des conflits entre locataires et propriétaires.

Un état des lieux d'entrée par expert ou à l'amiable?

Des litiges concernant l'imputabilité de dégâts locatifs, surviennent régulièrement, en fin de bail, entre propriétaires et locataires, Afin d'éviter ces nombreux conflits, l'expert intervient pour établir un constat d'état des lieux d'entrée détaillé. L'expert réalisera un constat détaillé et avec précision et décrira l'état exact d'un bien, ses matériaux, ses défauts et qualités au travers d'un vocabulaire technique adapté et apprécié. Tout ceci évitera bien des soucis entre les parties, puisque l'expert de par sa neutralité et son impartialité veillera à refléter l'état du bien tel qu'il est fourni. Il mentionnera notamment la nature des matériaux, leur état, la qualité de la mise en œuvre,....

Pour que l'état des lieux soit valable...

Depuis un peu plus de 2 ans, l'état des lieux est devenu obligatoire et doit être dressé de manière contradictoire, détaillée, précise et à frais partagés.

Une clause de style qui se limiterait à dire: «l'immeuble est en bon état d'entretien et bien connu des parties» n'est considérée comme un état des lieux d'entrée.

Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Il est annexé au contrat de bail écrit, et devra aussi être soumis à l'enregistrement.

La loi prévoit qu'en l'absence d'état des lieux locatif à l'entrée, le preneur est présumé avoir reçu le bien dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail. Autrement dit, le bailleur devra prouver par tout moyen de droit que les dégâts ont été occasionnés par le locataire...

Que se passe-t-il si le bien est modifié après le passage de l'expert?

Si un état des lieux a été dressé et qu'en cours d'occupation des

travaux ont été effectués dans le bien, un avenant à l'état des lieux peut être rédigé.

L'avenant peut être rédigé entre les parties ou en cas de désaccord par un expert désigné dans ce cas par le juge.

Que se passe-t-il si à la fin du bail?

Deux cas de figure:

1. S'il n'y a pas eu d'état des lieux d'entrée détaillé, le locataire est présumé avoir reçu le bien loué dans le même état que celui dans lequel il se trouve à la fin du bail. En d'autres termes, le locataire ne sera pas responsable des dégâts éventuels à moins que le bailleur ne puisse prouver que ces dégâts aient été occasionnés par le locataire, un membre de sa famille ou un sous-locataire.
2. S'il y a un état des lieux d'entrée détaillé, le locataire devra donc s'acquitter des dégâts occasionnés qui ne figuraient pas dans l'état des lieux d'entrée sauf si ceux-ci résultent de la force majeure, de la vétusté ou de l'usage normal du bien loué.

En quoi consiste un état des lieux de sortie locative?

L'expert dresse alors un «relevé» des constatations matérielles dans le chef du locataire. Pour ce faire il se basera sur le contenu des documents mis à sa disposition et surtout sur le contenu du procès-verbal d'état des lieux d'entrée.

!!!!ATTENTION, l'absence d'un état des lieux d'entrée ne dispense pas ni ne modifie en rien les devoirs habituels du locataire d'user du bien en bon père de famille et de l'entretenir conformément aux usages et coutumes et à la destination des lieux

Après avoir fixé la liste des dégâts, l'expert procède à l'évaluation de l'indemnité due par le locataire au propriétaire. Parfois et compte tenu de l'importance des opérations, il arrive que l'évaluation ait lieu ultérieurement.