

ÉTATS DES LIEUX D'ENTRÉE ET DE SORTIE

Pour rappel, l'état des lieux est un inventaire et une description détaillée de l'état dans lequel se trouve de manière indiscutable le logement à l'entrée et à la sortie du locataire des lieux loués. C'est un document essentiel qui permet d'établir de manière précise les dommages survenus pendant la location et de déterminer à qui incombent les réparations.

ATTENTION

Si, au cours de la location, des travaux apportent des modifications importantes au logement, il est utile d'adapter l'état des lieux d'entrée en dressant « un avenant ».

Etat des lieux d'entrée :

L'état des lieux d'entrée est obligatoire pour tout bail conclu. L'état des lieux d'entrée doit être enregistré, gratuitement, à condition de le présenter en même temps le contrat de bail. Si aucun état des lieux d'entrée n'est dressé, le locataire ne pourra pas être sanctionné.

Attention, la loi est favorable au locataire : s'il n'y a pas eu d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été remis au locataire dans le même état que celui dans lequel il se trouve à la fin du bail.

La SLSP a donc intérêt à faire dresser un état des lieux d'entrée. En effet, s'il n'y pas eu d'état des lieux d'entrée, elle devra apporter la preuve de l'état dans lequel se trouvait le logement au départ de la location, si elle veut réclamer des dégâts locatifs au locataire.

L'état des lieux doit être établi par écrit

- l'état des lieux d'entrée sera établi en trois exemplaires, un pour le bailleur, un pour le locataire et un pour le bureau de l'enregistrement (« SPF Finances »).
- chaque exemplaire doit être daté et signé.

L'état des lieux doit être dressé CONTRADICTOIREMENT

C'est-à-dire par :

- les parties elles-mêmes,
- leurs mandataires respectifs, chaque partie ayant son propre expert,
- un expert unique, mandaté par les deux parties souvent dans une clause du bail, pour établir un état des lieux : un architecte, un agent immobilier, etc. les frais étant répartis entre les deux parties.

L'état des lieux est dressé à frais communs. En effet, le bailleur et le locataire paient la moitié des frais de l'expert.

L'état des lieux doit être détaillé

- Chaque pièce et ses équipements essentiels doivent être systématiquement inventoriés et décrits avec soin.
- La clause selon laquelle "le locataire déclare avoir reçu les lieux en parfait état locatif" ne constitue pas un état des lieux d'entrée détaillé.

Procédure Dinantaise :

Le tableau de suivi des inoccupés disponible sur serveur sera tenu à jour par le Service Social qui encodera les données au fur et à mesure des entrées et sorties de locataires.

Etat des lieux d'entrée

Il sera réalisé avant l'entrée du locataire et après signature du contrat de bail. Après chaque remise en état d'un logement ou lors de la mise en location de logements neufs, l'état des lieux d'entrée sera effectué par le Service Social sur base du document pré-complété par l'Agent technique. Ceci permet au Service Social d'avoir une connaissance du terrain bien nécessaire pour le suivi de l'occupation du logement par la suite mais aussi de sensibiliser le nouveau locataire à ses obligations. **Le service technique veillera à ce que les serrures des portes d'entrée soient en ordre !!!!! L'Agent technique placera un barillet de chantier dès la fin de l'état des lieux de sortie**

Etat des lieux de sortie :

Pour rappel, le locataire doit remettre au bailleur les lieux loués dans l'état où il les a reçus au départ de la location. Toutefois, le locataire n'est pas responsable des dégâts et dégradations résultant de :

- la vétusté et l'usure normale (ex. amortissement des peintures et des papiers peints)
- la force majeure ou le cas fortuit (ex. dégradations dues à un cambriolage, sans négligence ou faute du locataire)
- la faute du bailleur (ex. absence de réaction suite à l'apparition d'humidité ascensionnelle, alors que le locataire l'a informé)

Par contre, le locataire est bien entendu responsable des dégradations qu'il a lui-même commises ou que des personnes dont il est responsable (ex. ses enfants) ont commises. Ces dommages sont à charge du locataire.

L'état des lieux de sortie, daté et signé par les parties ou leurs représentants, est évidemment un document important, qui permet :

- la libération des lieux
- la remise des clés
- la libération de la garantie locative

Il détermine également la période chômage locatif.

Quel sort pour les travaux d'aménagement faits par le locataire ?

Avant son départ, le locataire doit en principe retirer tous les aménagements effectués sans l'autorisation du propriétaire. Il faut toujours rendre le logement au propriétaire dans le même état que celui duquel on l'a reçu. Si le locataire n'a pas retiré les aménagements qu'il a faits, le propriétaire a le droit de l'exiger. Le locataire doit aussi payer les éventuels frais liés aux retraits. Le propriétaire peut aussi décider de conserver les aménagements qui lui conviennent et les rembourser au locataire sur base de pièces justificatives et accord entre les parties.

Certains aménagements ne peuvent être enlevés ou difficilement, parce qu'ils demandent des travaux disproportionnés. C'est notamment le cas de la peinture et des papiers-peints. Le propriétaire peut donc faire payer des frais de remise en ordre en tenant compte de la vétusté.

La vétusté est l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipements dont est constitué l'immeuble ou le logement. Elle est la conséquence de l'usage normal de la chose louée et elle est à charge du bailleur. Il est même possible qu'il ait une quote-part de travaux à sa charge sur des travaux pourtant locatifs.

Voici la grille de vétusté, qui sera intégrée au contrat de **location** initial et qui servira de base pour la facturation des dégâts locatifs ou de remise en état d'un logement :

Equipements	Durée de vie en année	Franchise en année	Abattement/an en %	Résiduelle en %
Parquet	20	5	5%	25%
Moquette et moquette aiguilletée	7	1	15%	10%
Carrelage, Faïence	20	5	5%	25%
Faïence murale	20	10	8%	20%
Papier peins	7	1	15%	10%
Peinture	7	1	15%	10%
Dalles plastiques	15	5	8%	20%
Dalles plastiques (pièces humides)	10	2	10%	20%
Plomberie, canalisation	15	5	8%	20%
Chauffage	25	5	4%	20%
Réseau électrique	20	5	5%	25%
Chaudière	15	3	7%	15%
Chauffe-eau	10	3	12%	15%
Ballon d'eau chaude	10	3	12%	15%
Convecteurs électriques	10	3	12%	15%
Radiateurs	20	5	6%	10%
Organes de réglage de chauffage	10	2	11%	10%
Serrurerie, quincaillerie	10	2	10%	20%
Robinetterie	10	2	10%	20%
Appareils sanitaires	20	5	5%	25%
Appareils ménagers	8	5	2%	25%
Menuiseries	20	5	5%	25%
Stores	5	1	20%	20%
Parisiennes, volets roulants	10	2	10%	20%

Qu'est-ce que la franchise ?

C'est la période durant laquelle les équipements du bien loué ne subissent pas d'altération donc il n'est pas appliqué d'**abattement**.

Par exemple : Un locataire rentre dans un **logement neuf**. Il quitte le bien deux ans après en indiquant que le chauffe-eau est défectueux. Cet élément est en période de **franchise**. Il n'y a donc pas d'abattement.

En cas de détérioration d'un équipement durant la période de franchise (voir tableau ci-dessus), le locataire supporte intégralement le coût de son remplacement. Passé cette période, la valeur de remplacement est minorée chaque année d'un coefficient d'abattement.

Par exemple : un locataire est rentré dans un appartement neuf. Lors de son départ 5 ans après, on constate que la moquette est brûlée. On pourrait penser que la réparation est entièrement à sa charge. Or, ce n'est pas le cas. En effet, il faut d'abord enlever la franchise (1 an). L'abattement sera calculé sur 4 ans (5 ans - 1 an). Cet abattement s'élèvera à 4 ans X 15% = 60%. Le locataire ne supporterait donc que 40% des frais de remplacement.

Lorsqu'un élément a dépassé sa durée de vie, **une quote-part résiduelle de la dépense** (voir tableau ci-dessus) **reste à la charge du locataire**.

Les états des lieux de sortie seront effectués par l'Agent technique de la Société. Le service social renseignera les logements qui vont se libérer (renon) de manière à ce qu'une pré-visite soit effectuée par

service technique dans le mois qui précède le départ du locataire ceci afin d'établir un pré-constat des lieux ce qui permettra d'anticiper la remise en état du logement et d'évaluer au mieux le chômage locatif ou de l'éviter. A cet effet, l'agent technique établira d'office un bon de travail reprenant les travaux à effectuer dans le logement concerné.

A l'issue de la remise en état des logements, le service social pré-complètera l'état des lieux d'entrée avec relevé des compteurs et décompteurs.

Remise en état des logements :

Le Service Technique (équipe rénovation) s'assurera d'informer le Responsable administratif et financier et le Service Social de l'état d'avancement des rénovations afin que les attributions soient programmées le plus vite possible.

Le service technique (équipe rénovation) s'assurera avant l'attribution d'un logement :

- que les travaux de rénovation ont bien été réalisés comme demandé
- que le barillet de chantier a bien été remplacé par un barillet unique
- que les détecteurs, la plomberie, l'éclairage, la fermeture / ouverture des portes et fenêtres, les vannes d'eau et de gaz et autres équipements spécifiques fonctionnent bien
- que les compteurs tournent bien, soient bien identifiés, etc....

Dès que les documents sont signés, ils seront scannés par le service social et encodés dans Aigles (fiche locataire). Le service social veillera à encoder dans la fiche locataire le relevé des calorimètres et décompteurs et ce, afin de faciliter l'envoi des relevés à la firme Caloribel pour le décompte des charges.