

**GOUVERNEMENTS DE COMMUNAUTE ET DE REGION
GEMEENSCHAPS- EN GEWESTREGERINGEN
GEMEINSCHAFTS- UND REGIONALREGIERUNGEN**

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE — BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

[C - 2017/31524]

10 NOVEMBRE 2017. — Arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale Bruxelles instaurant un modèle-type d'état des lieux à valeur indicative. — Erratum

Au *Moniteur belge* du 6 novembre 2017, acte n° 13817, première édition, à la page 97627 :

- 1^{re} modification : l'intitulé de l'arrêté doit être corrigé en supprimant dans le texte en français le mot « Bruxelles » situé entre « Bruxelles-Capitale » et « instaurant » ;
- 2e modification : A l'article 2 du même arrêté, il y a lieu de remplacer « ??? » par « 27 juillet » et d'ajouter la mention « d'habitation » après les mots « régionalisation du bail » ;
- Ajout d'une annexe : l'arrêté a, par ailleurs, été publié sans l'annexe prévue à l'article 1^{er} ;

L'annexe manquante s'intitule « Modèle-type d'état des lieux d'entrée de location d'une habitation – Région de Bruxelles-Capitale » est reprise ci-dessous.

Fait à Bruxelles, le 10 novembre 2017.

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

Le Ministre-Président
du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,
R. VERVOORT

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de Vie, de l'Environnement et de l'Energie,

C. FREMAULT

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

[C - 2017/31524]

10 NOVEMBER 2017. — Uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een standaardmodel van plaatsbeschrijving met indicatieve waarde. — Erratum

In het *Belgisch Staatsblad* van 6 november 2017, akte n° 13817, op pagina 97627 :

- 1ste wijziging : de benaming van het besluit moet verbeterd worden door in de Franse tekst het woord "Bruxelles" geplaatst tussen "Bruxelles-Capitale" en "instaurant" te schrappen;
- 2de wijziging : In artikel 2 van hetzelfde besluit, dient "???" door "27 juli" vervangen te worden en de vermelding "woon" voor "huurovereenkomst" toegevoegd te worden in de woordgroep "regionalisering van de huurovereenkomst";
- Toevoeging van een bijlage : het besluit is bovendien zonder de bijlage bepaald in artikel 1 gepubliceerd;

De ontbrekende bijlage draagt de naam "Standaardmodel van plaatsbeschrijving bij huurintrede van een woning – Brussels Hoofdstedelijk Gewest" en is hierna opgenomen.

Opgemaakt te Brussel, op 10 november 2017.

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering :

De Minister-President
van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,
R. VERVOORT

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,

C. FREMAULT

Modèle-type d'état des lieux d'entrée de location d'une habitation Région de Bruxelles-Capitale¹

Etat des lieux d'entrée contradictoire concernant l'appartement numéro..... situé au étage/rez-de-chaussée¹, l'emplacement de parking/box en sous-sol/rez-de-chaussée¹ numéro, le jardin (rez-de-chaussée)¹, **OU** la maison avec emplacement de parking/box¹ et jardin, sis à

Les soussignés

Le bailleur

domicilié à

Et

Le(s) preneur(s)

Domicilié(s) à ce jour à

ont procédé le à heures à la visite et à l'établissement de l'état des lieux du bien immobilier ci-dessus mentionné, conformément à l'article 1730 du Code civil.

Cet état des lieux est dressé avant le début de l'occupation.

Le contrat de bail a été signé le

Il prend cours le

Les parties s'engagent à comparer l'état du bien loué à la fin de la location avec le contenu du présent état des lieux afin de déterminer les éventuels dégâts locatifs et d'en fixer le montant afin que les parties puissent faire valoir leurs droits.

Remarques préalables

1. Il n'a été procédé à aucun examen quant à ce qui se trouve à l'intérieur des murs, des sols et des plafonds, l'état du sol sous le revêtement n'a pas été examiné et aucune étude du sol (sous l'immeuble) n'a été effectuée.
2. **Si aucun dégât n'est mentionné dans le texte de l'état des lieux, les parties reconnaissent que ce qui y est décrit est intact, non défraîchi - taché - souillé** et en bon état, et que tous les appareils et mécanismes présents dans le bien loué fonctionnent parfaitement.
3. Tout ce qui est mentionné est la propriété du bailleur.

¹ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017 relatif au modèle-type d'état des lieux à valeur indicative

4. (Eventuellement) Les appareils suivants (lave-vaisselle, réfrigérateur, cuisinière, four, convecteur, etc.) sont mis gratuitement à la disposition du locataire qui en assurera le bon entretien. En cas de panne, la réparation ou, le cas échéant, le remplacement de l'appareil seront à charge du locataire.
5. (Eventuellement) Lors de la visite des lieux, aucun contrôle du fonctionnement de n'a été effectué.
6. (Eventuellement) Il s'agit de la première occupation : tous les équipements et tous les appareils sont neufs.
7. (Eventuellement) Le bailleur a fait repeindre tous les murs, plafonds, portes, armoires, plinthes, etc. de l'appartement¹ – la maison¹. Aucun défraîchissement n'est à signaler.

Au vu de l'examen minutieux du bien loué en présence des parties, il est constaté ce qui suit :

1. Constatations générales valables pour l'appartement¹/maison¹

Description détaillée + photos

.....

.....

.....

.....

.....

Le bien loué ne comporte aucune trace d'humidité ascensionnelle, de murs poreux ou d'infiltration (si toutefois des traces d'humidité étaient visibles, les endroits où elles se situent ainsi que leur cause et l'éventuel traitement réalisé seront mentionnés).

2. Hall d'entrée privatif (situé :.....)

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur (naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
.....; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures : bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :

- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
matériau : bois naturel, stratifié,
Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau :; couleur :
.....; en état de fonctionnement
- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,
- Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :
- Parlophone/vidéophone avec ou sans ouvre porte : (marque),
..... (couleur), (état),
- Sonnette/carillon : (type), (marque),
..... (emplacement), (état)
- Sécurité (alarme, caméra, etc.) :(marque),
..... (emplacement), (état)
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :
.....; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) :
- Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale),
calorimètres : classique/électronique,

Autres commentaires ou spécificités

.....

2. Escaliers et cage d'escalier/paliers (partie privative)

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

2.1. Escalier (d'entrée/ vers l'(les) étage(s))

- Marches : matériau :, couleur :
état :
- Revêtement des marches : oui / non ; matériau :
....., état :
- Plinthes : matériau :, couleur :
état :
- Balustrade/rampe : matériau :
couleur :
état :

Autres commentaires ou spécificités (escalier escamotable, etc.)

.....

.....

2.2. Cage d'escalier (du rez-de-chaussée au grenier) et paliers (des étages : 1^{er} étage, 2^{ème} étage, 3^{ème} étage, etc.)

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur (naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures : bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau :; couleur :
; en état de fonctionnement
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
 matériau : bois naturel, stratifié,
 Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,

 Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :

Autres commentaires ou spécificités

.....

3. Toilette(s) séparée(s)

3.1. Située :

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur (naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
.....; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures : bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
matériau : bois naturel, stratifié,
Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau :; couleur :
.....; en état de fonctionnement
- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,
.....
Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :
.....; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) :
Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale),
calorimètres : classique/électronique,

La ventilation de la pièce s'effectue via

Equipements :

- a) du wc : pot (posé/suspendu)
(état de l'émail et de la propreté intérieure) ; lunette de toilette : nouveau/en bon état,
..... matériau :,
(état du matériau et propreté), pas de fuite,
- b) du lavabo : matériau, description de l'état :
.....,
robinet : type & marque : ;
état :
miroir : forme & dimension :
état :
porte-rouleaux :
- c) fonctionnement des sanitaires :
.....

Autres commentaires ou spécificités

.....

3.2. Située :**Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos**

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur
 (naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
- trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures :
 bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des
 quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
- trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
 matériau : bois naturel, stratifié,
- Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
- trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau :; couleur :
; en état de fonctionnement
- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,
-
- Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :
; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) :
- Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale),
 calorimètres : classique/électronique,

La ventilation de la pièce s'effectue via

Equipements :

- a) du wc : pot (posé/suspendu)
 (état de l'émail et de la propreté intérieure) ; lunette de toilette : nouveau/en bon état,

- matériau :,
- (état du matériau et propreté), pas de fuite,
- b) du lavabo : matériau, description de l'état :
-;
- robinet : type & marque : ;
- état :
- miroir : forme & dimension :
- état :
- porte-rouleaux :
- c) fonctionnement des sanitaires :
-

Autres commentaires ou spécificités

.....

.....

.....

4. Living (situé :)

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur (naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
.....; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures : bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
matériau : bois naturel, stratifié,
Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau :; couleur :
.....; en état de fonctionnement
- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,
-
- Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :

- Parlophone/vidéophone avec ou sans ouvre porte : (marque), (couleur), (état),
- Sonnette/carillon : (type), (marque), (emplacement), (état)
- Sécurité (alarme, caméra, etc.) :(marque), (emplacement), (état)
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) :
Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale), calorimètres : classique/électronique,
- Thermostat mural : marque :, type (digital/analogique) :
état :

Autres commentaires ou spécificités

.....

.....

.....

.....

5. Cuisine (située :)

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur (naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures : bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
matériau : bois naturel, stratifié,
Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau :; couleur :; en état de fonctionnement
- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,
- Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :

- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
 - Interrupteurs : nombre :, de couleur :
 - Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :
.....; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) :
- Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale),
calorimètres : classique/électronique,

La ventilation de la pièce s'effectue via

Equipements de la cuisine :

- a) description du mobilier de cuisine (armoires basses/hautes, etc. & plans de travail) :
.....
.....
matériau de la finition :
couleur de la finition :
matériau et couleur du plan de travail :
- b) cuisinière : type (électrique, gaz, etc.),
marque :, état :;
Trace(s) d'usure éventuelles(s) :
- c) four : type (électrique, gaz, etc.),
marque : état :
- e) hotte : marque :, type de filtre :
état :
Télécommande : oui/non¹
- e) lave-vaisselle : marque : état :
- f) micro-ondes : type : (four M.O., grill, etc.) ;
marque : ; état :
- g) frigo : avec/sans surgélateur, type : (froid, ventilé, etc.),
marque :, état :
- h) congélateur séparé : type :, marque :,
état :
- i) évier : matériau :, couleur :,
description de l'état :,
robinet : nombre :, (marque/type) :
(état) :

Autres commentaires ou spécificités :

.....
.....
.....

6. Chaufferie – Buanderie (située :))

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur
(naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
.....; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures :
bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des
quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
matériau : bois naturel, stratifié,
Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau :; couleur :
.....; en état de fonctionnement
- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,
.....
Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :
.....; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) :
- Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale),
calorimètres : classique/électronique,

La ventilation de la pièce s'effectue via

Equipements du chauffage :

- a) type de carburant :
- b) type de chaudière : au sol ou murale,
marque de la chaudière :
- c) marque du brûleur :, nombre de circulateurs :
- d) marque du boiler :
- e) fonctionnement de l'installation :

Autres commentaires ou spécificités :

.....
.....
.....

7. Salle de bain

7.1. Située :

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur (naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
.....; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures : bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
matériau : bois naturel, stratifié,
Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau :; couleur :
.....; en état de fonctionnement
- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,
.....
Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :
.....; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) :
- Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale),
calorimètres : classique/électronique,

La ventilation de la pièce s'effectue via

Equipements de la salle de bain :

- a) baignoire : émail/acryl, type : (sabot, rectangulaire, ovale, à bulles, etc.), description de l'état de la baignoire :
.....;
robinet : marque et type :, état :
- b) douche : dans la baignoire/cabine séparée avec portes vitrées/ douche italienne/ parois de douche en (matériau)/rideau de douche, tub de douche en émail/acryl/granit, état ;
robinet : marque et type : ; état :

- c) bidet et/ou wc : pot posé/suspendu, état du matériau et de la propreté :

 lunette de wc : nouveau, en bon état, matériau :
 pas de fuite, porte-rouleaux ;

- d) lavabo : nombre :, matériau :, description et état :

 robinet : nombre :, marque et type :

 état
- e) miroir : nombre :, forme & dimension :
 état :
 porte-essuies : nombre :, matériau :
- f) boiler : marque :, type :
 couleur :, fixé au (mur ou)
- g) armoires de salle de bain (posée ou suspendue) :
 état :
 nombre de portes :, matériau :, fonctionnement des
 portes :
 charnières : nombre :, état :
 poignées : nombre :, état :
- h) fonctionnement des sanitaires :

Autres commentaires ou spécificités :

.....

7.2. Située :

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur
 (naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures :
 bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des
 quincailleries :

- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
matériau : bois naturel, stratifié,
Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau :; couleur :
.....; en état de fonctionnement
- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,
.....
Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :
.....; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) :
Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale),
calorimètres : classique/électronique,

La ventilation de la pièce s'effectue via

Equipements de la salle de bain :

- a) baignoire : émail/acryl, type : (sabot, rectangulaire, ovale,
à bulles, etc.), description de l'état de la baignoire :
.....
.....;
robinet : marque et type :, état :
- b) douche : dans la baignoire/cabine séparée avec portes vitrées/ douche italienne/ parois
de douche en (matériau)/rideau de douche, tub de douche
en émail/acryl/granit, état
..... ; robinet : marque et
type : ; état :
- c) bidet et/ou wc : pot posé/suspendu, état du matériau et de la propreté :
.....,
lunette de wc : nouveau, en bon état, matériau :,
pas de fuite, porte-rouleaux ;
.....
- d) lavabo : nombre :, matériau :, description et état :
.....,
robinet : nombre :, marque et type :
.....,
état
- e) miroir : nombre :, forme & dimension :,
état :
- porte-essuies : nombre :, matériau :
- f) boiler : marque :, type :

- couleur :, fixé au (mur ou)
- g) armoires de salle de bain (posée ou suspendue) :
 état :,
 nombre de portes :, matériau :, fonctionnement des
 portes :,
 charnières : nombre :, état :,
 poignées : nombre :, état :
- h) fonctionnement des sanitaires :

Autres commentaires ou spécificités :

.....

.....

.....

.....

8. Chambre à coucher

8.1. Chambre à coucher 1 (située :))

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur
 (naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Cheminée : ornementale / ancienne / insert / feu ouvert / poêle,.....,
 combustible :, manteau : matériau :,
 état :
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures :
 bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des
 quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
 matériau : bois naturel, stratifié,
- Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
- trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau :, couleur :
; en état de fonctionnement

- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,
-
Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :
-; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) :
- Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale),
calorimètres : classique/électronique,

La ventilation de la pièce s'effectue via

Autres commentaires ou spécificités :

.....
.....
.....
.....

8.2. Chambre à coucher 2 (située :))

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur
(naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Cheminée : ornementale / ancienne / insert / feu ouvert / poêle,.....,
combustible :, manteau : matériau :,
état :
-
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
.....; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures :
bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des
quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
matériau : bois naturel, stratifié,
- Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
- trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau :, couleur :
.....; en état de fonctionnement

- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,
-
Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :
-; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) :
- Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale),
calorimètres : classique/électronique,

La ventilation de la pièce s'effectue via

Autres commentaires ou spécificités :

.....
.....
.....
.....

9. Autre chambre (bureau, salle de jeu,) (située :)

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur
(naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Cheminée : ornementale / ancienne / insert / feu ouvert / poêle,.....,
combustible :, manteau : matériau :,
état :
-
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
-; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures :
bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des
quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
- trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
matériau : bois naturel, stratifié,
- Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
- trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau :; couleur :
-; en état de fonctionnement

- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,
-
Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :
-; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) :
- Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale),
calorimètres : classique/électronique,

La ventilation de la pièce s'effectue via

Autres commentaires ou spécificités :

.....
.....
.....
.....

10. Grenier (situé :))

Le grenier n'est pas aménagé et ne peut donc pas être considéré comme pièce habitable.

Description détaillée (à compléter) + photos

.....
.....
.....
.....
.....

11. Emplacement(s) de parking ou garage (situé :))

Description détaillée (à compléter) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur
(naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
-; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures :
bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des
quincailleries :

- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
matériau : bois naturel, stratifié,
Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau :; couleur :
.....; en état de fonctionnement
- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,
.....
Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :
- Sécurité (alarme, caméra, etc.) : marque :,
emplacement :, état de fonctionnement :
.....

12. Cave(s) (située:)

La (les) cave(s) ne peut (peuvent) être utilisée(s) comme pièce habitable.

Description détaillée (à compléter) + photos

.....

13. Jardin (situé :)

Description détaillée (compléter + biffer les mentions inutiles) + photos ; prendre des photos de tous les arbres, plantes et fleurs du jardin

Les arbres ont été élagués récemment.

Point lumineux : oui/non, description :

Interrupteur ou prise électrique : oui/non, description :

14. Balcon(s), terrasse(s) (situé(s) :)

Description détaillée (à compléter) + photos

- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
- Trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Balustrade : matériau :, couleur :

Trace(s) d'usure éventuelle(s) :

Autres commentaires ou spécificités :

.....

15. Autres (exemple : annexe, cabane de jardin, etc.) (situé :)

Description détaillée (à compléter) + photos

.....

16. Câbles de Télédistribution, internet, téléphone, antenne satellite, etc.

- Téléphone : boîtier mural d'arrivée présent dans le bien loué : oui/non¹
 Emplacement :
 Prises murales de téléphone dans le bien loué : emplacements :
 Encastrées ou apparents¹ ; couleur :
- Internet : boîtier mural d'arrivée présent dans le bien loué : oui/non¹
 Emplacement :
 Prises murales dans le bien loué : emplacements :
 Encastrées ou apparents¹ ; couleur :
- Télédistribution : boîtier mural d'arrivée présent dans le bien loué : oui/non¹
 Emplacement :
 Prises murales dans le bien loué : emplacements :
 Encastrées ou apparents¹ ; couleur :
 :, couleur :

Autres commentaires ou spécificités :

.....

17. Clés

¹Biffer la mention inutile

Le locataire reconnaît avoir reçu du bailleur :

a. Nombre et sortes de clés des portes extérieures : nombre :, (numéro des clés :
.....)

b. Nombre et sortes de clés des portes intérieures : nombre :, (numéro des clés :
.....)

Les clés et les serrures ont été contrôlées, elles fonctionnent bien, (éventuellement excepté :
.....
.....)

(Éventuellement) Les commandes à distance : (nombre) des portes électriques ont
été testées, elles fonctionnent bien, (éventuellement excepté :
.....)

18. Compteurs

Ce jour le relevé des compteurs indique :

Eau froide : (numéro du compteur), index :

Eau chaude: (numéro du compteur), index :

Gaz : (numéro du compteur), index :

Code EAN :
.....

Electricité : compteur de jour : (numéro du compteur), index

Electricité : compteur de nuit : (numéro du compteur), index

Code EAN :

Calorimètres/intégrateurs :

- local : - n° - échelle :- index :

- local : - n° - échelle :- index :

- local : - n° - échelle :- index :

- local : - n° - échelle :- index :

- local : - n° - échelle :- index :

- local : - n° - échelle :- index :

- local : - n° - échelle :- index :

- local : - n° - échelle :- index :

- local : - n° - échelle :- index :

19. Contenu de la citerne à mazout (ou autre citerne)

Contenu mesuré au moyen d'un appareil de mesure: litres

OU

Contenu mesuré avec l'aide d'une jauge : litres

20. Attestations d'entretien

Chauffage central : nom de la firme
 et date (sorte d'entretien et l'attestation de conformité
 éventuellement, le test d'étanchéité)
 Nettoyage de la cheminée : nom de la firme
 et date
 Détartrage du(es) chauffe-eau : nom de la firme
 et date
 Nettoyage de la fosse septique/dégraisseur : nom de la firme
 et date
 Attestation PEB : date :
 Attestation du système de ventilation (filtres) : date :
 Attestation du système d'alarme : date :
 Autres : (ex : adoucisseur d'eau, etc.)

 Le preneur reconnaît avoir reçu copie de ces attestations le

19. Boîte aux lettres et emploi des appareils

Fonctionnement de la porte de la boîte aux lettres :
 nombre de clés remises
 Fonctionnement du système d'aspiration central :
 Fonctionnement du système d'air conditionné :
 Autre(s) :
 Le preneur reconnaît avoir reçu le une photocopie des modes d'emploi des
 appareils présents dans les lieux loués.

20. Etat de propreté

Tout ce qui est décrit ci-dessus est propre et nettoyé, excepté

 et en bon état locatif. Il n'y a aucun bric-à-brac, aucun défraîchissement, aucune tache, sauf
 ce qui est mentionné dans le présent document d'état des lieux.

21. Autres remarques éventuelles

.....

Cet état des lieux contradictoire est établi de bonne foi au début de la location en autant d'exemplaires qu'il y a de parties présentes plus un destiné à la formalité de l'enregistrement. Chaque exemplaire comporte pages numérotées et un reportage photo composé de (nombre) photos. Chaque partie reconnaît avoir reçu un exemplaire.

Fait à, le

Le bailleur

Le preneur

(Les signatures doivent être précédées de la mention manuscrite « lu et approuvé »)

Attention !

- 1. Chaque page de cet état des lieux doit être paraphée par les deux parties.**
- 2. Les photos (ou le support comme un CD-rom) doivent être signées (sur l'envers) par les preneurs. Ces photos ne dispensent pas les parties de remplir le présent formulaire de manière précise.**

Annexe explicative du modèle-type d'état des lieux à valeur indicative

L'objectif de cette annexe est de faciliter la compréhension du modèle-type d'état des lieux à valeur indicative tel qu'arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en vertu de l'article 220, §2 du Code bruxellois du Logement. Elle doit servir à ce que ce modèle soit le mieux possible complété par les parties qui décideraient de rédiger elles-mêmes l'état des lieux d'entrée en utilisant le modèle.

Mise en garde préliminaire : avec ou sans expert ?

L'article 220 du Code du Logement impose que les parties à un bail d'habitation dressent un état des lieux **détaillé, contradictoirement et à frais communs**, en ce compris en cas de sous-location. Cet état des lieux doit être annexé au contrat de bail écrit et doit être soumis à l'enregistrement également.

La même disposition renvoie en cela à l'article 1730, §1^{er} du Code civil.

L'importance de l'état des lieux d'entrée résulte du prescrit de l'article 1731, § 1 du Code civil qui stipule que : « *S'il n'a pas été fait l'état des lieux (d'entrée) détaillé, le preneur est présumé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf la preuve contraire* ».

Le plus souvent, et pour une plus grande sécurité, il est fait appel aux services d'experts indépendants (géomètres-experts, agents immobiliers, etc.). Ces services sont évidemment payants. Recourir à ces experts offre néanmoins normalement aux parties neutralité, professionnalisme et sécurité juridique. En effet, c'est principalement sur la base de cet état des lieux d'entrée que sera établi l'état des lieux de sortie et la liste des éventuels dégâts locatifs dus par le preneur à la fin du bail.

Ainsi, pour établir qu'il y a dégât locatif en fin de bail, il faut donc que le bailleur dispose d'un document clair et suffisamment complet car, faute de précisions, la présomption de « l'absence de dégât » joue en faveur du preneur.

Ainsi, si une porte est mentionnée dans un état des lieux d'entrée, mais qu'il n'est pas précisé qu'il y a une clé sur la serrure, la perte de la clé ne pourra pas être mise à charge du preneur. Il en va de même pour un lavabo fêlé mais non décrit comme tel, etc.

Autant dès lors que l'état des lieux soit aussi complet, clair et bien rédigé que possible !

Néanmoins, certains locataires et propriétaires préfèrent, dans le but d'éviter ces frais, se passer des services de tels experts pour rédiger par eux-mêmes l'état des lieux d'entrée. Souvent mal informés et/ou peu habitués à la précision des constats à effectuer, ils rédigent ainsi des états des lieux incomplet ou imprécis qui peuvent aboutir à des litiges qu'il aurait été possible d'éviter...

Sans interdire cette pratique, la Région de Bruxelles-Capitale entend surtout sécuriser en l'harmonisant l'établissement de l'état des lieux d'entrée par les parties elles-mêmes. Dès lors, en s'entourant de l'avis de représentants des bailleurs (Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires, Verenigde Eigenaars/Propriétaires Réunis asbl) et des locataires (Syndicat des Locataires asbl) ainsi que de la Société Royale de Géomètres-Experts Immobiliers (UGEB/ULEB)), la Région de Bruxelles-Capitale met désormais à disposition des parties un modèle-type d'état des lieux d'entrée à valeur indicative.

L'attention des parties est néanmoins attirée sur le fait que la présence de ce modèle ne peut totalement remplacer l'expérience de terrain accumulée par la pratique par les experts cités plus haut. Ainsi, si ce modèle-type d'état des lieux est complété partiellement ou de façon erronée, il peut également être source d'insécurité juridique.

Avec un expert

L'article 1731 du Code civil exige un état des lieux **détaillé**. S'il ne l'est pas, il est sans valeur. Le spécialiste, habitué à la chose, sait ce qu'il faut dire, regarder et jusqu'où il faut aller dans le degré de précision de ses observations. Lorsque ce dernier a établi l'état des lieux, il le présente dactylographié et signé aux parties, en deux exemplaires, ce qui termine sa mission.

Les parties ont tout loisir de relire ce document (en commun) et d'y apporter les modifications ou compléments qu'elles estiment nécessaires. Après quoi, elles signent elles-mêmes les deux documents identiques et conservent chacune le leur.

Il est souhaitable de définir à l'avance la **rétribution** de l'expert pour deux raisons.

D'abord, si l'expert a été suggéré par la partie A et que le montant demandé est estimé trop élevé, surtout par la partie B, cette situation est source de conflit.

Ensuite, parce que l'expert peut compter sa rémunération soit à l'heure, soit au nombre de pages de son rapport, soit d'après le nombre de pièces du bien. S'il n'a défini ni fourchette serrée de temps, ni le prix horaire, on risque de mauvaises surprises. Si, par ailleurs, le prix est fonction du nombre de pages, on risque de grands interlignes, de grandes marges ou des mots inutiles (tels que « en pénétrant dans le living, nous remarquons que ... »). Si la tarification dépend du nombre de pièces, il peut toutefois s'agir de locaux spéciaux. Il est donc important de se mettre d'accord au préalable sur la rétribution de l'expert, d'autant que l'article 1730 du Code civil prévoit que l'état des lieux se fait à frais partagés. Cette question doit être traitée rapidement en début de relation locative dès lors que la loi impose que l'état des lieux soit dressé soit pendant que les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation.

Sans expert

Si les parties conviennent de réaliser elles-mêmes l'état des lieux, **aucun frais** ne pourra être réclamé au locataire ou au bailleur puisqu'il n'y a pas eu d'intervention d'un tiers.

L'attention des parties doit être portée sur des **aspects pratiques** qui peuvent sembler mineurs mais qui ont toute leur importance :

- 1) Si les parties sont à deux sur les lieux, qui va écrire ? Qui va dicter ? Attention doit être portée à la lisibilité de l'écriture ou à la qualité de l'enregistrement audio (plusieurs voix simultanée peuvent être incompréhensibles).
- 2) Sur quoi va-t-on écrire puisqu'on ne dispose ni de table ni de chaise ?
- 3) De combien de temps dispose-t-on ? Un passage attentif dans chacune des pièces peut prendre du temps, surtout le bâtiment est grand. Autant prévoir le temps.
- 4) Qui va se charger de dactylographier l'ensemble de l'état des lieux (sans frais) ?
- 5) Que faire en cas de document perdu ? Comment cela se passera-t-il si le document n'est pas prêt lors de l'emménagement du locataire ou à la date prévue ?

Pour en terminer, il est parfois suggéré par des personnes peu au courant de reprendre l'état des lieux de sortie précédent, pour dresser l'état des lieux d'entrée suivant. Cette pratique est fortement déconseillée.

En effet, cela ne tient pas compte du fait que ces deux documents ne se ressemblent en rien parce qu'il y a entre eux une différence de principe et une différence de rédaction ou de présentation. L'état des lieux d'entrée est une description détaillée des lieux, une « photographie » de ceux-ci. L'état des lieux de sortie est un document essentiellement financier qui, se basant sur les constatations de l'état des lieux d'entrée, en déduit les montants des dégâts locatifs éventuels, par comparaison avec l'état constaté à la sortie.

Comment compléter le modèle-type d'état des lieux à valeur indicative ?

Deux systèmes de description

Un état des lieux d'entrée doit se faire par pièce. En principe, il y a 2 systèmes de description pour chaque local :

- ou bien on part de la porte d'entrée de la pièce et, en tournant de gauche à droite, on décrit chaque chose que l'on voit : murs, portes, interrupteurs électriques, fenêtres, radiateurs, ... On y ajoute ensuite le plafond et le plancher.
- ou bien on sépare les choses par genre : les parois, les huisseries, l'électricité, les sanitaires, etc.

En fait, les deux systèmes s'interpénètrent souvent, tout au moins en partie. Ajoutons que dans des cas particuliers, rien n'empêche de compléter l'état des lieux par des photos, mais celles-ci, à elles-seules, ne suffisent pas.

Meublé/non meublé

Le modèle-type d'état des lieux est construit sur l'hypothèse d'un appartement non meublé. S'il était meublé, il faudrait ajouter un inventaire du mobilier avec description précise et estimations de celui-ci.

Repérage des lieux et des pièces

Avant de commencer et même si cela paraît évident, n'oubliez pas de bien préciser en tête du document de quelle habitation il s'agit ! Adresse du bien, numéro de téléphone et/ou mails des parties, étage (si c'est un appartement), de façade ou non, etc.

Ensuite, chaque pièce doit être bien repérée. Même si le modèle-type d'état des lieux prévoit la présence de certaines pièces, il se pourrait qu'il ne s'adapte pas en pratique à l'entièreté des habitations bruxelloises. Une maison ou un appartement peut par exemple disposer de plus pièces que celles prévues.

Il faut de plus être précis dans la description de la situation de la pièce décrite. S'il n'y a qu'une salle de bain, par exemple, la chose va de soi. Mais s'il y en a deux, il vaut mieux écrire « salle de bain de gauche » (toujours face à l'immeuble) et « salle de bain de droite », plutôt que la « rose et la bleue », car les couleurs peuvent avoir changé à la sortie.

Même problème pour les caves : si l'on dit la cave n° 7, que faire si les numéros sont effacés plus tard, ou pire, s'ils ont changé ? Mieux vaut la décrire en commençant par la rue. Même chose pour les garages, ainsi que pour certaines pièces d'habitation : les appellations « salon, salle à manger, bureau, living » prêtent parfois à confusion. Mieux vaut préciser, par exemple « bureau (pièce en façade avant gauche) ».

En dehors des grandes pièces évidentes, ne pas oublier les halls, couloirs, placards, terrasses, balcons, vérandas, garages, caves, jardin et autres lieux spécifiques, ainsi que vide-poubelles et sterputs éventuels.

Détails

a) Généralités

En-tête de document, il est généralement spécifié :

- que, d'une manière générale, il s'agit d'un bien neuf, ou en excellent état ou en bon état d'entretien, ... ;

- que tout ce qui n'est pas stipulé comme endommagé est réputé en bon état ;
- que, vu la fermeture des compteurs de ... le fonctionnement des appareils à ... n'a pas pu être complètement vérifié. Ceci n'empêche pas de parler, dans l'état des lieux, de l'entretien des appareils ;
- autres stipulations générales s'il y a lieu.

b) Illustration de la description d'une pièce de vie : le living

L'exposé ci-dessous est incomplet et imparfait. Ce n'est pas un cours destiné à rendre spécialiste en matière d'état des lieux.

Le spécialiste en sait, en effet, beaucoup plus long et emploie normalement une terminologie spécifique à chaque cas particulier, ce qu'il est impossible d'exposer ici.

Par contre, les quelques points et notions ci-dessous permettront soit d'avoir un regard plus éclairé sur le travail fourni par l'expert mandaté et éventuellement contrôler la qualité de son travail, soit d'orienter les parties qui décident de réaliser l'état des lieux par elles-mêmes.

Le texte qui suit est par conséquent rédigé un peu en style télégraphique et à l'intention de non-spécialistes, pour les guider.

La rédaction « par fonction » a été choisie (voir point 5 ci-dessus) et ceci pour une pièce d'habitation déterminée. Nous ajouterons des détails lorsqu'il s'agit d'une pièce de service (cuisines et salles de bain). Il va de soi que les noms choisis (living, ...) sont exemplatifs.

I. Living (= grande chambre en façade avant, côté droit)

A. Il faut d'abord examiner les PAROIS.

Dans ce qui suit, les points communs à chacune des rubriques ne sont pas répétés.

1. Plafond et frise. Spécifier fissures. Où ? Importance ? Etat du plafonnage (décollements) ? Etat de la peinture (si neuve, le spécifier) ; teinte ?

2. Murs (+ cimaise et lambris éventuels) Comme ci-dessus + trous de clous plus grands que 2 mm, inégalités sous peinture ? Tapissage, état ? décollement, peinture, voir plus haut.

3. Plinthes : bois ou marbre ? peintes ou non ? voir plus haut

4. Sol : distinguer : marbre, carrelage, plancher, vinyl, parquet, tapis-plain.

- marbre ou carrelage : griffes, dénivellations, fêlures ?

- bois : ponçage ? plastification ? fissures ? griffes ? esquilles ? défauts ? quel bois ?

- tapis : état (si neuf préciser le prix par m²), teinte ? genre ? dossier ? pose ? entreportes ? état de ce qui est sous le tapis ?

- pour le reste : voir plus haut

B. Ensuite, les HUISSERIES (boiserie et analogue)

1. Portes (et accessoires)

a) porte vers pièce arrière (par exemple)

- Etat de la menuiserie de la porte, des chambranles et abrasements : échardes, défoncements, fermeture incomplète (frottements). Donner des détails si luxe particulier, bois précieux, porte coupe-feu.

- Quincaillerie de la porte : serrure ? rosace ? fixations ? fonctionnement ? charnières ? verrou ? entreportes ? Si quincaillerie de luxe, spécifier détails.

- Peinture de la porte : voir spécifications plus haut (état, teinte).

b) si 2 ou plusieurs portes sont les mêmes, on renvoie à la première + remarques.

- une porte sépare habituellement 2 pièces : dans chacune de ces pièces, il faut mentionner la porte, quitte à se référer à la description précédente si tout est identique et à ajouter des remarques dans l'autre cas.

- Pour les portes-fenêtres, compléter par : pièce d'appui, mode d'étanchéisation, différence de niveau terrasse-intérieur, volet éventuel, ... (voir fenêtres ci-après)

2. Fenêtre (et accessoires)

Spécifier laquelle, sa position. Brève description : châssis, imposte, ouvrant ? - état de la menuiserie (cfr plus haut)

- état de la quincaillerie : voir plus haut + ouverture facile ou non, fonctionnement de la crémone, état des gâches, ...

- état de la peinture : voir plus haut

- état des carreaux : simple ou double vitrage, tous intacts ? teintes diverses et type de vitre

- état des tablettes : bois ou marbre ? Etat ?

- état des rails et cache-rails ? Volet (extérieur), fonctionnement, état de la sangle.

3. Baies, portes de placard, caches-tuyaux, caches-radiateurs : voir plus haut

C. Le poste suivant est *ELECTRICITE*

On indiquera de préférence en partant d'où l'on vient, les divers appareils ou accessoires électriques immeubles en rappelant que, sauf indication contraire, leur fonctionnement est correct ;

- Interrupteur (encastré ou non), teinte, position (repérage) ; si neuf, le spécifier. Si possible ce qu'il commande

- Prise (encastrée ou non) : teinte, position, si neuve, le spécifier, avec ou sans terre, état (si mauvais état à remplacer par le propriétaire)

- Centre ou plafond, avec fils en attente ou avec appareil à indiquer

- Appliques (au mur) : voir ci-avant

- Prise pour téléphone : emplacement, teinte, fils apparents ou non

- prise pour TV : idem

- Parlophone et ouvre-porte : emplacement, teinte, marque si possible,

Fonctionnement

- Fusibles, tableau électrique, différentiel : emplacement, nombre de fusibles, genre (automatique), ampérage, état

- Sonnerie(s) : emplacement, fonctionnement, bouton : où ?

D. Le poste suivant est *le CHAUFFAGE* central ou par convecteur ou autre (à préciser)

1. Si la chaudière est dans l'appartement, la décrire : emplacement, marque, état (pour la chaudière murale, enlever la jaquette), raccord à la cheminée, puissance calorifique, teinte, fonctionnement (si possible), présence d'un robinet d'arrêt réglementaire gaz, ...

2. Pour convecteurs à gaz, spécifier (chaque fois) : emplacement par rapport à la cheminée, raccordement à celle-ci, état du tympan de la cheminée, robinet d'arrêt, puissance calorifique si possible, teinte, marque, nature de la tablette, situation par rapport au sol, fonctionnement si possible, type d'allumage.

3. Radiateurs : emplacement (si pas sous la fenêtre), fonte ou acier, en niche ou non, cache-radiateur éventuel, en quoi ? manette de commande non calée ? accès à celle-ci et au purgeur, peinture (teinte, état).

E. Ceci termine les postes principaux à l'exception des éventuelles *CHEMINEES EN MARBRE.*

Si celles-ci sont anciennes et « compliquées » il convient d'être très attentif : les décrire en termes de métier et spécifier si elles sont intactes, ou quels sont leurs défauts. Les cas étant trop différents, nous ne le ferons pas ici.

c) Illustration avec une pièce de service : une salle de bain

II. Salle de bain droite (par exemple)

A. PAROIS

1. Plafond (voir plus haut (I A 1))
2. Murs – plafonnage (supérieur) : voir plus haut (I A 1 et 2) – carrelage ou marbre jusqu' ... m du sol, type de carrelage (matière : majolique, grès) format des carreaux, teinte ; joints : teinte ; état : fêlures ? où ? combien ? trous ? fixation (absence de décollement) nombre de trous ou chevilles et position - plinthes
3. Sol – marbre : voir 2 ci-avant ; carrelage : voir 2 ci-avant ; vinyl : teinte, pose (planéité), épaisseur, état, sol sous vinyl et son état – entreportes
4. Plinthes : marbres, bois, carrelage, plastique : teinte, état, voir plus haut

B. HUISSERIES

1. Portes : (voir plus haut (1 B1 a et b))
2. Fenêtres : voir plus haut (I B 2) ; ajouter la nature des ébrasements (s'il y en a) et des tablettes. Carreaux translucides, un ou plusieurs, et de quel type, doubles ?

C. ELECTRICITE

Voir d'abord plus haut (I, C). Spécifier si possible que les interrupteurs sont bipolaires. Spécifier si toutes les prises sont bien avec terre.

D. CHAUFFAGE

Voir plus haut (I, D)

E. SANITAIRES ET ECCESSOIRES

C'est le poste le plus difficile. Il est conseillé de procéder dans l'ordre suivant :

1. Lavabo

Matière (porcelaine ou grès ou marbre, ...) ; teinte, état (griffes, éclats ; où) ; fixation, pied(s) ou non, état de la bonde, présence et état du bouchon et chaînette ou vidange mécanique, siphon (type chromé, plastique, ...) ; robinets : eau chaude et froide ou mélangeur : état (chromé, neuf, ...) bec mobile ou non, robinets d'arrêt ou non (calage ?) ; fonctionnement de chacun de ces appareils ; taches de peinture ou autres. Vérification des écoulements. Si appareils et/ou lavabos neufs : le mentionner. Tuyauteries d'amenée : matière ? peinture ? teinte ? encastrées ou non ?

2. Eventuelle tablette au-dessus du lavabo, contre le mur : matière, dimension, fixation, état

3. Etagères (au-dessus, par exemple) : type, matière, fixation, état. Si neuve, le mentionner

4. Miroir : dimensions, fixations, genre (biseauté ou non), état (bords et tain). Si neuf : le mentionner

5. Si la salle de bain est équipée des accessoires pour installation d'une machine à laver : détailler les composants comme ci-dessus, par ex : robinet double service, tuyau en plastique pour écoulement, ...

6. Chauffe-bain éventuel : marque, puissance, accessoires habituels (toutes les manettes complètes), jaquette (teinte, état). Si neuf, l'indiquer. Robinet d'arrêt gaz. Raccordements divers, dont raccord à la cheminée : état du plafonnage et de la peinture à la pénétration. Fonctionnement de l'ensemble.

7. Bain : fonte, acier ou plastique. Teinte. Encastrée ou non. Si non, la cuve extérieure est-elle peinte? en quoi ? Etat de l'émail, de la bonde. Genre de fermeture : étanche ? Vérification de l'écoulement. Robinetterie : mélangeurs ou non ? chromé ? état ?. Avec ou sans douche téléphone? Etat du tuyau souple et type de celui-ci ; crochet d'arrimage éventuel. Bouchage des trous de pomme de douche. Autre type de douche ? Dans chaque cas, spécifier si c'est neuf.

Regard de visite ; type, état ? Savonnette et analogues ; encastrées ou non dans le carrelage. Tringles éventuelles pour suspension d'un rideau.

8. Accessoires divers – porte-manteaux : fonte émaillée ? bois ? nombre de crochets ? Fixés où ? porte-essuie-mains : type, nombre de barres, fixation (dégâts au mur) – armoires pharmacie si elles sont immeubles (encastrées)

9. WC éventuel, matière, teinte et type (monobloc ou non), réservoir de chasse, lunette simple ou double, teinte, robinet d'arrêt ? fixation par ... vis, chromées ? mécanisme de chasse, fonctionnement. Vérification de l'écoulement et de l'absence totale de fuite à la jonction (réservoir, cuvette) et la manchette (évacuation) Etat du vase : éclats ou fissures au rebord, dans la cuvette, au pied, état de propreté et d'entartrage de la cuvette. Porte-rouleaux : type, fixation, matière

10. Stertputs éventuels : vérification de l'écoulement

III. Autres pièces

Ne pas oublier les halls, garages, caves cités plus haut.

L'état des lieux des caves et garages et terrasses (et autres) peut être plus sommaire.

Clés

Certains état des lieux ajoutent parfois la liste très détaillée des clés qui sont (seront – ont été) remises au locataire, clés extérieures bien entendu.

L'ETAT DES LIEUX – UNE OBLIGATION BIEN UTILE

L'article 1730, § 1^{er} du Code civil, modifié par la loi du 25 avril 2007, dispose que « les parties dressent impérativement un état des lieux détaillé contradictoirement et à frais communs ». Cette obligation, reprise dans les dispositions générales qui régissent les baux de biens immeubles, est valable pour tous les contrats conclus depuis le 18 mai 2007, à l'exception des baux à ferme (article 1730, § 4). Elle est reprise à l'identique au sein de l'article 220 du Code bruxellois du Logement.

1 –l'état des lieux d'entrée

Dans le passé, les parties convenaient librement d'établir un état des lieux d'entrée ou non.

Pour les baux conclus depuis le 18 mai 2007, la loi précitée du 25 avril 2007 a rendu obligatoire l'établissement d'un tel état des lieux. Cette obligation revêt une importance particulière pour les parties dès lors que ce document permet de démontrer l'état précis du bien au moment de l'entrée du locataire dans les lieux.

En ce sens, ce document est d'autant plus important pour le bailleur qui d'une part a l'obligation de mettre à disposition du locataire un bien conforme aux diverses normes (et notamment au Code du logement) et d'autre part a intérêt à pouvoir démontrer, en fin de contrat, l'existence d'éventuel dégât locatif. En effet, en l'absence d'état des lieux, le preneur est présumé avoir reçu le bien loué dans l'état où il le restitue ; la preuve des dégâts locatifs devient alors extrêmement ardue pour le bailleur.

Qu'est-ce que l'état des lieux d'entrée ?

Concrètement, l'état des lieux consiste en une description précise de l'état de chacun des éléments qui constituent le bien donné en location. Il convient de détailler l'état de chaque pièce et de chaque installation (nombre de prises, d'interrupteurs, point d'éclairage, etc. ; nature et état des revêtements des murs et des sols, sanitaires, installations électriques, appareils de chauffage, châssis, etc.).

Ainsi, une simple clause de style dans le contrat de bail stipulant que le bien est en bon état ne suffit pas à établir l'état des lieux.

Il convient de distinguer l'état des lieux d'entrée de l'état des lieux de sortie. En effet, si l'état des lieux d'entrée consiste en une description minutieuse du bien donné en location, l'état des lieux de sortie décrit les dégâts locatifs (éventuellement) en les chiffrant. Il est donc exclu d'utiliser l'état des lieux de sortie comme état des lieux d'entrée pour le locataire suivant.

Quelles sont les conditions de forme auxquelles l'état des lieux doit satisfaire ?

Aucune condition de forme particulière n'est requise par la loi pour l'établissement de l'état des lieux d'entrée.

Cependant, pour être valable, l'état des lieux doit être dressé contradictoirement, c'est-à-dire en présence du locataire et du bailleur ou de leurs représentants.

Afin de démontrer le caractère contradictoire et éviter ainsi les contestations futures éventuelles, il doit être daté et signé par les deux parties ou leurs mandataires ou, à tout le moins, les parties doivent avoir marqué leur accord sur son contenu.

Toutefois, si les parties ont précisé dans le bail qu'elles donnent mission à l'expert X ou si elles lui ont donné un ordre de mission écrit après la signature du bail, elles ne doivent pas signer cet état des lieux. Dans ce cas, seul la signature de l'expert est requise.

Quand établir un état des lieux ?

L'état des lieux doit être dressé soit avant l'occupation des lieux, soit endéans le premier mois d'occupation (quelle que soit la durée du bail). Pour une évidente raison de facilité, l'état des lieux d'entrée sera réalisé avant l'installation effective du locataire et le placement de tout mobilier.

L'article 1730, § 2 du Code civil prévoit que lorsque des modifications importantes ont été apportées au bien après que l'état des lieux ait été établi, chacune des parties peut exiger qu'un avenant à l'état des lieux soit rédigé, contradictoirement et à frais communs.

Les dispositions contractuelles contraires à ces principes sont déclarées nulles par la loi (article 1730, § 4 du Code civil).

Qui établit l'état des lieux ?

L'état des lieux peut être dressé à l'amiable ou par expert. Les parties peuvent désigner un expert de commun accord à frais partagés, ou décider chacune de se faire assister par un expert, dont chacune des parties assume alors le coût.

Si les parties décident de faire appel à un expert, il sera préférable de mentionner son identité dans le contrat de bail, et de bien sûr s'assurer au préalable de ses disponibilités. On peut par exemple prévoir la clause suivante dans le bail : « *Les parties conviennent qu'il sera procédé, avant l'entrée du preneur, et à frais communs, à l'établissement d'un état des lieux d'entrée détaillé* », et inscrire la mention « *de commun accord, les parties désignent X, en qualité d'expert pour cette mission* ». Lorsqu'une seule des parties fait appel à un expert, la phrase suivante peut être ajoutée : « *le bailleur désigne X et le locataire désigne Y comme experts pour établir contradictoirement cet état des lieux* ».

Si l'une des parties refuse l'établissement de l'état des lieux ou si elles n'arrivent pas à s'entendre sur l'identité de la personne à désigner pour se faire, la loi prévoit le recours au juge de paix afin de l'entendre désigner un expert judiciaire chargé de procéder à l'état des lieux.

La partie la plus diligente pourra ainsi s'adresser au juge par requête introduite avant l'expiration du premier mois d'occupation. Le jugement ainsi obtenu sera exécutoire nonobstant opposition (c'est-à-dire une procédure introduite par la partie qui ne se serait pas présentée devant le juge de paix) et il n'est pas susceptible d'appel.

En pratique, que doit contenir l'état des lieux d'entrée ?

L'état des lieux d'entrée doit reprendre en préambule le nom et l'adresse du bailleur et du locataire, l'adresse précise du bien loué et la date à laquelle les constatations ont eu lieu.

Le maître-mot d'un bon état des lieux est **la précision**. Si des remarques générales doivent y figurer, comme par exemple « le bien a été totalement repeint à neuf », « le papier peint est neuf », « les revêtements de sol sont constitués d'un linoléum placé il y a neuf ans mais en bon état général », l'état des lieux doit décrire minutieusement le bien loué, passant en revue chaque élément : plafond, murs, boiseries, plinthes, quincaillerie et serrures, volets, cheminée, appareils de chauffage.

L'adjonction de photographies des lieux est utile, mais loin d'être suffisante.

L'état des lieux doit être rédigé de façon à ce qu'il ne puisse être l'objet de contestations ou d'interprétations. A titre d'exemple, on inscrira pour la moquette « *petite tache à l'entrée* », par préférence à la mention « *bon état* » ; pour le plafond, on indiquera « *peinture craquelée par endroits* » ; les défauts mesurables feront l'objet d'une mention précise.

Les matériaux seront également soigneusement identifiés : si la porte d'un salon est munie de clenches en fer forgé et dont il n'était pas fait mention explicite dans l'état des lieux, le locataire pourra impunément restituer le bien avec des clenches en aluminium, sauf preuve contraire de l'état initial.

L'état des lieux doit être **complet** : il doit pour cela décrire l'ensemble du bien loué, y compris les pièces non habitables, souvent oubliées (cave, jardin, grenier).

Toute partie ou pièce non décrite sera considérée comme rendue dans l'état où elle avait été louée, sauf preuve contraire fournie par toutes voies de droit (uniquement pour les baux conclus après le 1^{er} janvier 1974).

Il précisera enfin le nombre de clefs fournies, ainsi que le nettoyage et détartrage des installations, s'ils ont eu lieu avant l'entrée du locataire.

Vu pour être annexé à l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant un modèle-type d'état des lieux à valeur indicative.

Standaardmodel plaatsbeschrijving bij aanvang huur woning Brussels Hoofdstedelijk Gewest¹

Plaatsbeschrijving op tegenspraak bij het betreden van de woning betreffende appartement nummer gelegen op..... verdieping/gelijkvloers¹, parkeerplaats/garagebox ondergronds/gelijkvloerse verdieping¹ nummer, de tuin (gelijkvloerse verdieping)¹, **OF** het huis met parkeerplaats/garagebox¹ en tuin, gelegen aan

Ondergetekenden

De verhuurder

.

wonende te

En

De huurder(s)

Momenteel wonende te

zijn overgegaan op om uur tot het bezoek en tot het opstellen van de plaatsbeschrijving van hierboven vermeld onroerend goed, overeenkomstig artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek.

Deze plaatsbeschrijving wordt voor het begin van de bewoning opgesteld.

De huurovereenkomst werd ondertekend op

Hij neemt een aanvang op

De partijen verbinden zich ertoe om de staat van het verhuurde goed op het einde van de huurperiode met de inhoud van de huidige plaatsbeschrijving te vergelijken om de eventuele huurschade vast te stellen en er het bedrag van vast te leggen opdat de partijen hun rechten kunnen doen gelden.

¹ Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 oktober 2017 betreffende een standaardmodel van plaatsbeschrijving met indicatieve waarde

Voorafgaande opmerkingen

1. Er is tot geen enkel onderzoek overgegaan in verband met wat zich binnenin de muren, vloeren en plafonds bevindt, de staat van de vloer onder de bekleding is niet onderzocht en er is geen enkele studie van de vloer (onder het gebouw) uitgevoerd.
2. **Indien geen enkele schade in de tekst van de plaatsbeschrijving vermeld is, erkennen de partijen dat wat erin beschreven is, ongeschonden, niet smoezelig - bevestigd - bevestigd en in goede staat is, en dat alle apparatuur en mechanismen die in het verhuurde goed aanwezig zijn, perfect werken.**
3. Alles wat vermeld is, is de eigendom van de verhuurder.
 4. (Eventueel) De volgende toestellen (vaatwasmachine, koelkast, fornuis, oven, heteluchtkachel, enz.) worden gratis aan de huurder ter beschikking gesteld die er het goede onderhoud van zal waarborgen. In geval van defect zullen de herstelling of, indien nodig, de vervanging van het toestel ten laste van de huurder zijn.
5. (Eventueel) Tijdens het plaatsbezoek is er geen enkele controle op de werking van
.....
..... uitgevoerd.
6. (Eventueel) Het gaat om de eerste bewoning: alle uitrustingen en alle toestellen zijn nieuw.
7. (Eventueel) De verhuurder heeft alle muren, plafonds, deuren, kasten, plinten, enz. van het appartement¹ – het huis¹ laten herschilderen. Er is geen enkele verloedering te melden.

In het licht van het zorgvuldige onderzoek van het verhuurde goed in bijzijn van de partijen, is vastgesteld wat volgt:

1. Algemene vaststellingen die gelden voor het appartement¹/huis¹

Gedetailleerde beschrijving + foto's

.....

Het verhuurde goed bevat geen enkel spoor van opstijgend vocht, poreuze muren of infiltratie (indien er toch sporen van vocht zichtbaar zouden zijn, dan zullen de plaatsen waar ze zich bevinden, alsook hun oorzaak en de eventueel uitgevoerde behandeling vermeld worden).

2. Private inkomhal (ligging:.....)

Gedetailleerde beschrijving (te vervolledigen + schrappen wat niet past) + foto's

- Plafond: behangen sinds/(recent) geschilderd in (kleur)
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:
.....

- Muren: behangen sinds/(recent) geschilderd in (kleur)
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:
.....
- Plinten: aanwezig/afwezig¹, materiaal (hout, tegels, enz.):, kleur
(natuurlijk/geschilderd¹):
- Vloerbekleding: materiaal:, kleur:
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:
.....
- Ramen: materiaal:, kleur (natuurlijk/geschilderd¹):
.....; enkel/dubbel/driedubbel¹ glas; scharnieren en sloten:
geblokkeerd/gemakkelijke opening en vergrendeling ¹; opent eenvoudig en/of met
kiepschuifstelsel¹ ; materiaal van het hang- en sluitwerk:
.....
- Vensterbank: materiaal:, kleur (natuurlijk/geschilderd¹):
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:
.....
- Deuren: aantal:, geschilderd in (kleur);
materiaal: natuurlijk hout, gelaagd hout,
.....
Aantal sleutels: ; materiaal van het hang- en sluitwerk:
.....
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:
.....
- Luik/rolgordijn: aanwezig/afwezig¹; materiaal:, kleur:
.....; operationeel
- Lichtbron: aantal:, lamp/spot/wachtdraad¹,
.....
Gloeilamp: led/halogen/elektronisch/T.L/andere¹ :
.....
- Stopcontacten: aantal:, ingebouwd/niet ingebouwd¹ (zichtbaar), met kleur:
.....
- Schakelaars: aantal:, met kleur:
.....
- Parlofoon/videofoon met of zonder deuropener: (merk),
..... (kleur), (staat),
- Bel/gong: (type), (merk),
..... (plaats), (staat)
- Veiligheid (alarm, camera, enz):(merk),
..... (plaats), (staat)
- Verwarming: type: radiator/convecteur centrale of individuele verwarming/kachel/andere:
.....; materiaal (plaatstaal/gietijzer/steen/andere):
Radiatoren: aantal: kleur: kraan (thermostatische/normaal),
calorimetrisch: klassiek/elektronisch,

Andere commentaar of specifieke kenmerken

.....
.....

.....
2. Trappen en trappenhuis/overlopen (privatief gedeelte)

Gedetailleerde beschrijving (te vervolledigen + schrappen wat niet past) + foto's

2.1. Trap (van de inkom/ naar de verdieping(en))

- Treden: materiaal:, kleur:,
staat:
- Bekleding van de treden: ja/nee; materiaal:, kleur:
....., staat:
- Plinten: materiaal:, kleur:,
staat:
- Balustrade/trapleuning: materiaal:, kleur:
.....,
staat:

Andere commentaar of specifieke kenmerken (opklapbare trap, enz.)

.....

2.2. Trappenhuis (van het gelijkvloers tot de zolder) en overlopen (verdiepingen: 1ste verdieping, 2de verdieping, 3de verdieping, enz.)

Gedetailleerde beschrijving (te vervolledigen + schrappen wat niet past) + foto's

- Plafond: behangen sinds/(recent) geschilderd in (kleur)
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:
.....
- Muren: behangen sinds/(recent) geschilderd in (kleur)
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:
.....
- Plinten: aanwezig/afwezig¹, materiaal (hout, tegels, enz.):, kleur
(natuurlijk/geschilderd¹):
- Vloerbekleding: materiaal:, kleur:
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:
.....
- Ramen: materiaal:, kleur (natuurlijk/geschilderd¹):
.....; enkel/dubbel/driedubbel¹ glas; scharnieren en sloten:
geblokkeerd/gemakkelijke opening en vergrendeling¹; opent eenvoudig en/of met
kiepschuifstelsel¹; materiaal van het hang- en sluitwerk:
.....
- Vensterbank: materiaal:, kleur (natuurlijk/geschilderd¹):

- spo(o)r(en) van eventuele slijtage:

 - Luik/rolgordijn: aanwezig/afwezig¹; materiaal:, kleur:
; operationeel
- Deuren: aantal:, geschilderd in (kleur);
 materiaal: natuurlijk hout, gelaagd hout,

 Aantal sleutels:; materiaal van het hang- en sluitwerk:

 spo(o)r(en) van eventuele slijtage:

 - Lichtbron: aantal:, lamp/spot/wachtdraad¹,

 Gloeilamp: led/halogeen/elektronisch/T.L/andere¹ :

 - Stopcontacten: aantal:, ingebouwd/niet ingebouwd¹ (zichtbaar), met kleur:

 - Schakelaars: aantal:, met kleur:

Andere commentaar of specifieke kenmerken

.....

3. Afzonderlijk toilet(en)

3.1.Ligging:

Gedetailleerde beschrijving (te vervullen + schrappen wat niet past) + foto's

- Plafond: behangen sinds/(recent) geschilderd in (kleur)
 spo(o)r(en) van eventuele slijtage:

- Muren: behangen sinds/(recent) geschilderd in (kleur)
 spo(o)r(en) van eventuele slijtage:

- Plinten: aanwezig/afwezig¹, materiaal (hout, tegels, enz.):, kleur
 (natuurlijk/geschilderd¹):
- Vloerbekleding: materiaal:, kleur:
 spo(o)r(en) van eventuele slijtage:

- Ramen: materiaal:, kleur (natuurlijk/geschilderd¹):
; enkel/dubbel/driedubbel¹ glas; scharnieren en sloten:
 geblokkeerd/gemakkelijke opening en vergrendeling¹; opent eenvoudig en/of met

- kiepschuifstelsel¹ ; materiaal van het hang- en sluitwerk:

 - Vensterbank: materiaal:, kleur (natuurlijk/geschilderd¹):
 spo(o)r(en) van eventuele slijtage:

 - Deuren: aantal:, geschilderd in (kleur);
 materiaal: natuurlijk hout, gelaagd hout,

 Aantal sleutels:; materiaal van het hang- en sluitwerk:

 spo(o)r(en) van eventuele slijtage:

 - Luik/rolgordijn: aanwezig/afwezig¹; materiaal:, kleur:
; operationeel
 - Lichtbron: aantal:, lamp/spot/wachtdraad¹,

 Gloeilamp: led/halogen/elektronisch/T.L./andere¹ :

 - Stopcontacten: aantal:, ingebouwd/niet ingebouwd¹ (zichtbaar), met kleur:

 - Schakelaars: aantal:, met kleur:

 - Verwarming: type: radiator/convector centrale of individuele verwarming/kachel/andere:
; materiaal (plaatstaal/gietijzer/steen/andere):
 Radiatoren: aantal: kleur: kraan (thermostatische/normaal),
 calorimetrisch: klassiek/elektronisch,

De ventilatie van de kamer gebeurt via.....

Uitrustingen:

- a) van de wc: pot (geplaatst/opgehangen)
 (staat van de email en van
 netheid aan de binnenkant); toiletbril: nieuw/in goede staat,
 materiaal:, (staat van het
 materiaal en netheid), geen lek,.....
 b) van de wastafel: materiaal, beschrijving van de staat:

 kraan: type & merk: ;
 staat:

 spiegel: vorm & afmetingen:
 staat:
 rolhouder:
 c) werking van het sanitair:

Andere commentaar of specifieke kenmerken

.....

3.2. Ligging:**Gedetailleerde beschrijving (te vervullen + schrappen wat niet past) + foto's**

- Plafond: behangen sinds/(recent) geschilderd in (kleur)
 spo(o)r(en) van eventuele slijtage:

- Muren: behangen sinds/(recent) geschilderd in (kleur)
 spo(o)r(en) van eventuele slijtage:

- Plinten: aanwezig/afwezig¹, materiaal (hout, tegels, enz.):, kleur
 (natuurlijk/geschilderd¹):
- Vloerbekleding: materiaal:, kleur:
 spo(o)r(en) van eventuele slijtage:

- Ramen: materiaal:, kleur (natuurlijk/geschilderd¹):
; enkel/dubbel/driedubbel¹ glas; scharnieren en sloten:
 geblokkeerd/gemakkelijke opening en vergrendeling ¹; opent eenvoudig en/of met
 kiepschuifstelsel ; materiaal van het hang- en sluitwerk:

- Vensterbank: materiaal:, kleur (natuurlijk/geschilderd¹):
 spo(o)r(en) van eventuele slijtage:

- Deuren: aantal:, geschilderd in (kleur);
 materiaal: natuurlijk hout, gelaagd hout,

 Aantal sleutels: ; materiaal van het hang- en sluitwerk:

 spo(o)r(en) van eventuele slijtage:

- Luik/rolgordijn: aanwezig/afwezig¹; materiaal:, kleur:
; in staat van werking
- Lichtbron: aantal:, lamp/spot/wachtdraad¹,

 Gloeilamp: led/halogeen/elektronisch/T.L./andere¹ :

- Stopcontacten: aantal:, ingebouwd/niet ingebouwd¹ (zichtbaar), met kleur:

- Schakelaars: aantal:, met kleur:
- Verwarming: type: radiator/convector centrale of individuele verwarming/kachel/andere:; materiaal (plaatstaal/gietijzer/steen/andere):
Radiatoren: aantal: kleur: kraan (thermostatische/normaal), calorimetrisch: klassiek/elektronisch,

De ventilatie van de kamer gebeurt via.....

Uitrustingen:

- a) van de wc: pot (geplaatst/opgehangen) (staat van de email en van netheid aan de binnenkant); toiletbril: nieuw/in goede staat,
materiaal:, (staat van het materiaal en netheid), geen lek,.....
- b) van de wastafel: materiaal, beschrijving van de staat:
kraan: type & merk: ;
staat:
spiegel: vorm & afmetingen:
staat:
rolhouder:
- c) werking van het sanitair:

Andere commentaar of specifieke kenmerken

.....
.....
.....

4. Living (ligging:

.....)
.....)

Gedetailleerde beschrijving (te vervolledigen + schrappen wat niet past) + foto's

- Plafond: behangen sinds/(recent) geschilderd in (kleur)
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:
- Muren: behangen sinds/(recent) geschilderd in (kleur)
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:

- Plinten: aanwezig/afwezig¹, materiaal (hout, tegels, enz.):, kleur (natuurlijk/geschilderd¹):
- Vloerbekleding: materiaal:, kleur:
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:
.....
- Ramen: materiaal:, kleur (natuurlijk/geschilderd¹):; enkel/dubbel/driedubbel¹ glas; scharnieren en sloten: geblokkeerd/gemakkelijke opening en vergrendeling ¹; opent eenvoudig en/of met kiepschuifstelsel¹ ; materiaal van het hang- en sluitwerk:
- Vensterbank: materiaal:, kleur (natuurlijk/geschilderd¹):
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:
.....
- Deuren: aantal:, geschilderd in (kleur);
materiaal: natuurlijk hout, gelaagd hout,
.....
Aantal sleutels: ; materiaal van het hang- en sluitwerk:
.....
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:
.....
- Luik/rolgordijn: aanwezig/afwezig¹; materiaal:, kleur:; in staat van werking
- Lichtbron: aantal:, lamp/spot/wachtdraad¹,
.....
Gloeilamp: led/halogen/elektronisch/T.L/andere¹ :
.....
- Stopcontacten: aantal:, ingebouwd/niet ingebouwd¹ (zichtbaar), met kleur:
.....
- Schakelaars: aantal:, met kleur:
.....
- Parlofoon/videofoon met of zonder deuropener: (merk),
..... (kleur), (staat),
- Bel/gong: (type), (merk),
..... (plaats), (staat)
- Veiligheid (alarm, camera, enz):(merk),
..... (plaats), (staat)
- Verwarming: type: radiator/convectoren centrale of individuele verwarming/kachel/andere:
.....; materiaal (plaatstaal/gietijzer/steen/andere):
Radiatoren: aantal: kleur: kraan (thermostatische/normaal),
calorimetrisch: klassiek/elektronisch,
.....
- Muurthermostaat: merk:, type (digitaal/analoog):
staat:
.....

Andere commentaar of specifieke kenmerken

.....

.....

5. Keuken (ligging:

.....)

Gedetailleerde beschrijving (te vervolledigen + schrappen wat niet past) + foto's

- Plafond: behangen sinds/(recent) geschilderd in (kleur)
 spo(o)r(en) van eventuele slijtage:

- Muren: behangen sinds/(recent) geschilderd in (kleur)
 spo(o)r(en) van eventuele slijtage:

- Plinten: aanwezig/afwezig¹, materiaal (hout, tegels, enz.):, kleur
 (natuurlijk/geschilderd¹):
- Vloerbekleding: materiaal:, kleur:
 spo(o)r(en) van eventuele slijtage:

- Ramen: materiaal:, kleur (natuurlijk/geschilderd¹):
; enkel/dubbel/driedubbel¹ glas; scharnieren en sloten:
 geblokkeerd/gemakkelijke opening en vergrendeling¹; opent eenvoudig en/of met
 kiepschuifstelsel¹; materiaal van het hang- en sluitwerk:

- Vensterbank: materiaal:, kleur (natuurlijk/geschilderd¹):
 spo(o)r(en) van eventuele slijtage:

- Deuren: aantal:, geschilderd in (kleur);
 materiaal: natuurlijk hout, gelaagd hout,

 Aantal sleutels:; materiaal van het hang- en sluitwerk:

 spo(o)r(en) van eventuele slijtage:

- Luik/rolgordijn: aanwezig/afwezig¹; materiaal:, kleur:
; in staat van werking
- Lichtbron: aantal:, lamp/spot/wachtdraad¹,

 Gloeilamp: led/halogen/elektronisch/T.L./andere¹ :

- Stopcontacten: aantal:, ingebouwd/niet ingebouwd¹ (zichtbaar), met kleur:

- Schakelaars: aantal:, met kleur:

- Verwarming: type: radiator/convectoren centrale of individuele verwarming/kachel/andere:
; materiaal (plaatstaal/gietijzer/steen/andere):

Radiatoren: aantal: kleur: kraan (thermostatische/normaal),
calorimetrisch: klassiek/elektronisch,
.....

De ventilatie van de kamer gebeurt via.....

Keukenuitrusting:

a) beschrijving van het keukenmeubilair (lage/hoge kasten, enz. & aanrechten):

.....
.....

materiaal van de afwerking:

..... kleur van de afwerking:

.....

materiaal en kleur van het aanrecht:

b) kookfornuis: type (elektrisch, gas,
enz.), merk:, staat:

.....;

spo(o)r(en) van eventuele slijtage:

c) oven: type (elektrisch, gas, enz.),

merk: staat: ;

e) dampkap: merk:, filtertype:

staat:

Afstandsbediening: ja/neeen¹

e) vaatwasmachine: merk: staat: ;

f) microgolf: type: (microgolfoven, grill,

enz.); merk:; staat:

..... ;

g) frigo: met/zonder diepvries, type: (koeltechniek,
geventileerd, enz.),

merk:, staat:;

h) afzonderlijke diepvrieskast: type:, merk:

.....,

staat:

..... ;

i) gootsteen: materiaal:, kleur:

....., beschrijving van de staat:

.....,

kraan: aantal:, (merk/type): (staat):

.....

Andere commentaar of specifieke kenmerken:

.....

.....

.....

6. Ketelruimte – Wasruimte (ligging:

.....)

Gedetailleerde beschrijving (te vervolledigen + schrappen wat niet past) + foto's

- Plafond: behangen sinds/(recent) geschilderd in (kleur)
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:
.....
- Muren: behangen sinds/(recent) geschilderd in (kleur)
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:
.....
- Plinten: aanwezig/afwezig¹, materiaal (hout, tegels, enz.):, kleur
(natuurlijk/geschilderd¹):
- Vloerbekleding: materiaal:, kleur:
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:
.....
- Ramen: materiaal:, kleur (natuurlijk/geschilderd¹):
.....; enkel/dubbel/driedubbel¹ glas; scharnieren en sloten:
geblokkeerd/gemakkelijke opening en vergrendeling¹; opent eenvoudig en/of met
kiepschuifstelsel¹; materiaal van het hang- en sluitwerk:
.....
- Vensterbank: materiaal:, kleur (natuurlijk/geschilderd¹):
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:
.....
- Deuren: aantal:, geschilderd in (kleur);
materiaal: natuurlijk hout, gelaagd hout,
.....
Aantal sleutels:; materiaal van het hang- en sluitwerk:
.....
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:
.....
- Luik/rolgordijn: aanwezig/afwezig¹; materiaal:, kleur:
.....; in staat van werking
- Lichtbron: aantal:, lamp/spot/wachtdraad¹,
.....
Gloeilamp: led/halogen/elektronisch/T.L./andere¹ :
.....
- Stopcontacten: aantal:, ingebouwd/niet ingebouwd¹ (zichtbaar), met kleur:
.....
- Schakelaars: aantal:, met kleur:
.....
- Verwarming: type: radiator/convectoren centrale of individuele verwarming/kachel/andere:
.....; materiaal (plaatstaal/gietijzer/steen/andere):
Radiatoren: aantal: kleur: kraan (thermostatische/normaal),
calorimetrisch: klassiek/elektronisch,
.....

De ventilatie van de kamer gebeurt via.....

Verwarmingsapparatuur:

- a) type brandstof:
- b) type verwarmingsketel: op de grond of aan de muur,
 merk van de verwarmingsketel:

- c) merk van de brander:, aantal circulatiepompen:

- d) merk van de boiler:
- e) werking van de installatie:
-

Andere commentaar of specifieke kenmerken:

.....

.....

.....

7. **Badkamer**

7.1. Ligging:

Gedetailleerde beschrijving (te vervolledigen + schrappen wat niet past) + foto's

- Plafond: behangen sinds/(recent) geschilderd in (kleur)
 spo(o)r(en) van eventuele slijtage:

 - Muren: behangen sinds/(recent) geschilderd in (kleur)
 spo(o)r(en) van eventuele slijtage:

 - Plinten: aanwezig/afwezig¹, materiaal (hout, tegels, enz.):, kleur
 (natuurlijk/geschilderd¹):
 - Vloerbekleding: materiaal:, kleur:
 spo(o)r(en) van eventuele slijtage:

 - Ramen: materiaal:, kleur (natuurlijk/geschilderd¹):
; enkel/dubbel/driedubbel¹ glas; scharnieren en sloten:
 geblokkeerd/gemakkelijke opening en vergrendeling¹; opent eenvoudig en/of met
 kiepschuifstelsel¹; materiaal van het hang- en sluitwerk:

 - Vensterbank: materiaal:, kleur (natuurlijk/geschilderd¹):
 spo(o)r(en) van eventuele slijtage:

 - Deuren: aantal:, geschilderd in (kleur);
 materiaal: natuurlijk hout, gelaagd hout,

- Aantal sleutels:; materiaal van het hang- en sluitwerk:

spo(o)r(en) van eventuele slijtage:

-
- Luik/rolgordijn: aanwezig/afwezig¹; materiaal:, kleur:
 - Lichtbron: aantal:, lamp/spot/wachtdraad¹,
 - Gloeilamp: led/halogeen/elektronisch/T.L/andere¹ :
 - Stopcontacten: aantal:, ingebouwd/niet ingebouwd¹ (zichtbaar), met kleur:
 - Schakelaars: aantal:, met kleur:
 - Verwarming: type: radiator/convector centrale of individuele verwarming/kachel/andere:
 - Radiatoren: aantal: kleur: kraan (thermostatische/normaal), calorimetrisch: klassiek/elektronisch,

De ventilatie van de kamer gebeurt via.....

Uitrustingen van de badkamer:

a) badkuip: émail/acryl, type: (klomp, rechthoekig, ovaal, bubbelbad, enz.), beschrijving van de staat van de badkuip:

.....

.....;

kleur: merk en type:, staat:

b) douche: in de badkuip/afzonderlijke douchecel met glazen deuren/Italiaanse douche/douchewand in (materiaal)/douchegordijn, douchetub in email/acryl/graniet, staat

..... ; kraan: merk en type:

..... ; staat:

c) bidet en/of wc: pot geplaatst/opgehangen, staat van het materiaal en van de netheid:

.....

....., wc-bril: nieuw, in goede staat, materiaal:, geen lek, rolhouder;

d) wastafel: aantal:, materiaal:, beschrijving en staat:

.....,

kraan: aantal:, merk en type:,

staat.....

e) spiegel: aantal:, vorm & afmeting:,

staat:

handdoekdrager: aantal:, materiaal:

f) boiler: merk:, type:

kleur:, aangebracht aan de (muur of)

.....

g) badkamerkasten (geplaatst of opgehangen):

staat:,

aantal deuren:, materiaal:, werking van de deuren:

.....,

scharnieren: aantal:, staat:,

handgrepen: aantal:, staat:

c) werking van het sanitair:

.....

Andere commentaar of specifieke kenmerken:

.....

.....

.....

7.2. Ligging:

Gedetailleerde beschrijving (te vervolledigen + schrappen wat niet past) + foto's

- Plafond: behangen sinds/(recent) geschilderd in (kleur)
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:
.....
- Muren: behangen sinds/(recent) geschilderd in (kleur)
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:
.....
- Plinten: aanwezig/afwezig¹, materiaal (hout, tegels, enz.):, kleur
(natuurlijk/geschilderd¹):
- Vloerbekleding: materiaal:, kleur:
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:
.....
- Ramen: materiaal:, kleur (natuurlijk/geschilderd¹):
.....; enkel/dubbel/driedubbel¹ glas; scharnieren en sloten:
geblokkeerd/gemakkelijke opening en vergrendeling¹; opent eenvoudig en/of met
kiepschuifstelsel¹; materiaal van het hang- en sluitwerk:
.....
- Vensterbank: materiaal:, kleur (natuurlijk/geschilderd¹):
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:
.....
- Deuren: aantal:, geschilderd in (kleur);
materiaal: natuurlijk hout, gelaagd hout,
.....
Aantal sleutels:; materiaal van het hang- en sluitwerk:
.....

- spo(o)r(en) van eventuele slijtage:

 - Luik/rolgordijn: aanwezig/afwezig¹; materiaal:, kleur:
; in staat van werking
- Lichtbron: aantal:, lamp/spot/wachtdraad¹,

 Gloeilamp: led/halogeen/elektronisch/T.L/andere¹ :

- Stopcontacten: aantal:, ingebouwd/niet ingebouwd¹ (zichtbaar), met kleur:

- Schakelaars: aantal:, met kleur:

- Verwarming: type: radiator/convector centrale of individuele verwarming/kachel/andere:
; materiaal (plaatstaal/gietijzer/steen/andere):
 Radiatoren: aantal: kleur: kraan (thermostatische/normaal),
 calorimetrisch: klassiek/elektronisch,

De ventilatie van de kamer gebeurt via.....

Uitrustingen van de badkamer:

- a) badkuip: émail/acryl, type: (klomp, rechthoekig, ovaal,
 bubbelbad, enz.), beschrijving van de staat van de badkuip:

;
 kraan: merk en type:, staat:
- b) douche: in de badkuip/afzonderlijke douchecel met glazen deuren/Italiaanse douche/
 douchewand in (materiaal)/douchegordijn, douchetub in
 email/acryl/graniet, staat
 ; kraan: merk en type:
 ; staat:
- c) bidet en/of wc: pot geplaatst/opgehangen, staat van het materiaal en van de netheid:

 wc-bril: nieuw, in goede staat, materiaal:, geen
 lek, rolhouder;
- d) wastafel: aantal:, materiaal:, beschrijving en staat:

 kraan: aantal:, merk en type:,
 staat.....
- e) spiegel: aantal:, vorm & afmeting:,
 staat:
- handdoekdrager: aantal:, materiaal:
- f) boiler: merk:, type:

kleur:, aangebracht aan de (muur of)

.....

.....

g) badkamerkasten (geplaatst of opgehangen):

staat:,

aantal deuren:, materiaal:, werking van de deuren:

.....,

scharnieren: aantal:, staat:,

handgrepen: aantal:, staat:

c) werking van het sanitair:

.....

Andere commentaar of specifieke kenmerken:

.....

.....

.....

.....

8. Slaapkamer

8.1. Slaapkamer 1 (ligging:

.....)

Gedetailleerde beschrijving (te vervolledigen + schrappen wat niet past) + foto's

- Plafond: behangen sinds/(recent) geschilderd in (kleur)
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:
.....
- Muren: behangen sinds/(recent) geschilderd in (kleur)
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:
.....
- Plinten: aanwezig/afwezig¹, materiaal (hout, tegels, enz.):, kleur
(natuurlijk/geschilderd¹):
- Vloerbekleding: materiaal:, kleur:
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:
.....
- Schoorsteen: sier / antieke / insert / open haard / kachel,.....,
brandstof:, schoorsteenmantel: materiaal:
.....,
staat:
- Ramen: materiaal:, kleur (natuurlijk/geschilderd¹):
.....; enkel/dubbel/driedubbel¹ glas; scharnieren en sloten:
geblokkeerd/gemakkelijke opening en vergrendeling ¹; opent eenvoudig en/of met
kiepschuifstelsel¹ ; materiaal van het hang- en sluitwerk:
.....
- Vensterbank: materiaal:, kleur (natuurlijk/geschilderd¹):

spo(o)r(en) van eventuele slijtage:

-
- Deuren: aantal:, geschilderd in (kleur);
materiaal: natuurlijk hout, gelaagd hout,
.....
Aantal sleutels: ; materiaal van het hang- en sluitwerk:
.....
 - spo(o)r(en) van eventuele slijtage:
.....
 - Luik/rolgordijn: aanwezig/afwezig¹; materiaal:, kleur:
.....; in staat van werking
 - Lichtbron: aantal:, lamp/spot/wachtdraad¹,
.....
Gloeilamp: led/halogen/elektronisch/T.L./andere¹ :
 - Stopcontacten: aantal:, ingebouwd/niet ingebouwd¹ (zichtbaar), met kleur:
.....
 - Schakelaars: aantal:, met kleur:
.....
 - Verwarming: type: radiator/convectoren centrale of individuele verwarming/kachel/andere:
.....; materiaal (plaatstaal/gietijzer/steen/andere):
- Radiatoren: aantal: kleur: kraan (thermostatische/normaal),
calorimetrisch: klassiek/elektronisch,
.....

De ventilatie van de kamer gebeurt via.....

Andere commentaar of specifieke kenmerken:

.....
.....
.....
.....

8.2. Slaapkamer 2 (ligging:

.....)

Gedetailleerde beschrijving (te vervullen + schrappen wat niet past) + foto's

- Plafond: behangen sinds/(recent) geschilderd in (kleur)
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:
.....
- Muren: behangen sinds/(recent) geschilderd in (kleur)
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:
.....
- Plinten: aanwezig/afwezig¹, materiaal (hout, tegels, enz.):, kleur
(natuurlijk/geschilderd¹):
- Vloerbekleding: materiaal:, kleur:

- spo(o)r(en) van eventuele slijtage:

- Schoorsteen: sier / antieke / insert / open haard / kachel,.....,
 brandstof:, schoorsteenmantel: materiaal:
,
 staat:
 - Ramen: materiaal:, kleur (natuurlijk/geschilderd¹):
; enkel/dubbel/driedubbel¹ glas; scharnieren en sloten:
 geblokkeerd/gemakkelijke opening en vergrendeling ¹; opent eenvoudig en/of met
 kiepschuifstelsysteem¹ ; materiaal van het hang- en sluitwerk:

 - Vensterbank: materiaal:, kleur (natuurlijk/geschilderd¹):
 - spo(o)r(en) van eventuele slijtage:

 - Deuren: aantal:, geschilderd in (kleur);
 materiaal: natuurlijk hout, gelaagd hout,

 Aantal sleutels: ; materiaal van het hang- en sluitwerk:

 spo(o)r(en) van eventuele slijtage:

 - Luik/rolgordijn: aanwezig/afwezig¹; materiaal:, kleur:
; in staat van werking
 - Lichtbron: aantal:, lamp/spot/wachtdraad¹,
 Gloeilamp: led/halogeen/elektronisch/T.L/andere¹ :
 - Stopcontacten: aantal:, ingebouwd/niet ingebouwd¹ (zichtbaar), met kleur:

 - Schakelaars: aantal:, met kleur:

 - Verwarming: type: radiator/convectoren centrale of individuele verwarming/kachel/andere:
; materiaal (plaatstaal/gietijzer/steen/andere):
 Radiatoren: aantal: kleur: kraan (thermostatische/normaal),
 calorimetrisch: klassiek/elektronisch,

- De ventilatie van de kamer gebeurt via.....

Andere commentaar of specifieke kenmerken:

.....

9. Andere kamer (bureau, speelkamer,) **Ligging:**

.....)

Gedetailleerde beschrijving (te vervolledigen + schrappen wat niet past) + foto's

- Plafond: behangen sinds/(recent) geschilderd in (kleur)
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:
.....
- Muren: behangen sinds/(recent) geschilderd in (kleur)
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:
.....
- Plinten: aanwezig/afwezig¹, materiaal (hout, tegels, enz.):, kleur
(natuurlijk/geschilderd¹):
- Vloerbekleding: materiaal:, kleur:
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:
.....
- Schoorsteen: sier / antieke / insert / open haard / kachel,.....,
brandstof:, schoorsteenmantel: materiaal:
.....,
staat:
- Ramen: materiaal:, kleur (natuurlijk/geschilderd¹):
.....; enkel/dubbel/driedubbel¹ glas; scharnieren en sloten:
geblokkeerd/gemakkelijke opening en vergrendeling ¹; opent eenvoudig en/of met
kiepschuifstelsysteem¹ ; materiaal van het hang- en sluitwerk:
.....
- Vensterbank: materiaal:, kleur (natuurlijk/geschilderd¹):
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:
.....
- Deuren: aantal:, geschilderd in (kleur);
materiaal: natuurlijk hout, gelaagd hout,
.....
Aantal sleutels: ; materiaal van het hang- en sluitwerk:
.....
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:
.....
- Luik/rolgordijn: aanwezig/afwezig¹; materiaal:, kleur:
.....; in staat van werking
- Lichtbron: aantal:, lamp/spot/wachtdraad¹,
.....
Gloeilamp: led/halogen/elektronisch/T.L/andere¹ :
- Stopcontacten: aantal:, ingebouwd/niet ingebouwd¹ (zichtbaar), met kleur:
.....
- Schakelaars: aantal:, met kleur:
.....
- Verwarming: type: radiator/convectoren centrale of individuele verwarming/kachel/andere:
.....; materiaal (plaatstaal/gietijzer/steen/andere):

Radiatoren: aantal: kleur: kraan (thermostatische/normaal),
calorimetrisch: klassiek/elektronisch,
.....

De ventilatie van de kamer gebeurt via.....

Andere commentaar of specifieke kenmerken:
.....
.....
.....
.....

10. Zolder (ligging:)

De zolder is niet ingericht en kan dan ook niet als woonvertrek beschouwd worden.

Gedetailleerde beschrijving (te vervolledigen) + foto's
.....
.....
.....
.....
.....

11. Parkeerplaats(en) of garage (ligging:)

Gedetailleerde beschrijving (te vervolledigen) + foto's

- Plafond: behangen sinds/(recent) geschilderd in (kleur)
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:
.....
- Muren: behangen sinds/(recent) geschilderd in (kleur)
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:
.....
- Plinten: aanwezig/afwezig¹, materiaal (hout, tegels, enz.):, kleur
(natuurlijk/geschilderd¹):
- Vloerbekleding: materiaal:, kleur:
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:
.....
- Ramen: materiaal:, kleur (natuurlijk/geschilderd¹):
.....; enkel/dubbel/driedubbel¹ glas; scharnieren en sloten:
geblokkeerd/gemakkelijke opening en vergrendeling¹; opent eenvoudig en/of met
kiepschuifstelsel¹; materiaal van het hang- en sluitwerk:
.....
- Vensterbank: materiaal:, kleur (natuurlijk/geschilderd¹):
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:
.....

- Deuren: aantal:, geschilderd in (kleur);
materiaal: natuurlijk hout, gelaagd hout,
.....
Aantal sleutels: ; materiaal van het hang- en sluitwerk:
.....
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:
.....
- Luik/rolgordijn: aanwezig/afwezig¹; materiaal:, kleur:
.....; in staat van werking
- Lichtbron: aantal:, lamp/spot/wachtdraad¹,
.....
Gloeilamp: led/halogeen/elektronisch/T.L/andere¹ :
- Stopcontacten: aantal:, ingebouwd/niet ingebouwd¹ (zichtbaar), met kleur:
.....
- Schakelaars: aantal:, met kleur:
.....
- Veiligheid (alarm, camera, enz.): merk:,
locatie:, staat van werking:
.....

12. Kelder(s) (ligging:)

De kelder(s) kan (kunnen) niet als woonvertrek gebruikt worden.

Gedetailleerde beschrijving (te vervolledigen) + foto's

.....
.....
.....
.....

13. Tuin (ligging:)

Gedetailleerde beschrijving (vervolledigen + schrappen wat niet past) + foto's; foto's nemen van alle bomen, planten en bloemen in de tuin

De bomen zijn recent gesnoeid.

Lichtbron: ja/nee, beschrijving:

Schakelaar of elektrisch stopcontact: ja/nee, beschrijving:
.....
.....

14. Balkon(s), terrass(en) (ligging:)

Gedetailleerde beschrijving (te vervolledigen) + foto's

- Terrasbetegeling: materiaal:, kleur:
Spo(o)r(en) van eventuele slijtage:

.....

- Balustrade: materiaal:, kleur:
Spo(o)r(en) van eventuele slijtage:

.....

Andere commentaar of specifieke kenmerken:

.....

.....

.....

.....

15. Andere (voorbeeld: bijgebouw, tuinhuis, enz.) (ligging:))**Gedetailleerde beschrijving (te vervolledigen) + foto's**

.....

.....

.....

.....

16. Teledistributiekabels, internet, telefoon, satellietantenne, enz.

- Telefoon: opbouwdoos aan de muur in het verhuurde goed: ja/nee¹
Locatie:
Telefoonstopcontacten in de muur in het verhuurde goed: locaties:

.....

.....
Ingebouwd of zichtbaar¹; kleur:

- Internet: opbouwdoos aan de muur in het verhuurde goed: ja/nee¹
Locatie:
Stopcontacten in de muur in het verhuurde goed: locaties:

.....

.....
Ingebouwd of zichtbaar¹; kleur:

- Teledistributie: opbouwdoos aan de muur in het verhuurde goed: ja/nee¹
Locatie:
Stopcontacten in de muur in het verhuurde goed: locaties:

.....

.....
Ingebouwd of zichtbaar¹; kleur:

:, kleur:

Andere commentaar of specifieke kenmerken:

.....

17. Sleutels

De huurder erkent van de verhuurder ontvangen te hebben:

a. Aantal en soorten van sleutels van de buitendeuren: aantal:, (nummer van de sleutels:
)

a. Aantal en soorten van sleutels van de binnendeuren: aantal:, (nummer van de sleutels:
)

De sleutels en de sloten werden gecontroleerd, ze werken goed, (eventueel behoudens:

.....

(Eventueel) de bedieningen op afstand: (aantal) van de elektrische deuren zijn getest, ze werken goed, (eventueel behoudens:

.....)

18. Meters

Momenteel geeft de meterstand aan:

koud water: (meternummer), index:

Warm water: (meternummer), index:

Gas: (meternummer), index:

EAN-code:

Elektriciteit: dagmeter: (meternummer.....), index

Elektriciteit: nachtmeter: (meternummer.....), index

EAN-code:

Calorimeters/integratoren:

- Lokaal : - n° - schaal: - index:
- Lokaal: - n° - schaal: - index:
- Lokaal: - n° - schaal: - index:
- Lokaal: - n° - schaal: - index:
- Lokaal: - n° - schaal: - index:
- Lokaal: - n° - schaal: - index:
- Lokaal: - n° - schaal: - index:

- Lokaal: – n° - schaal:- index:
- Lokaal: – n° - schaal:- index:

19. Inhoud van de stookolietank (of andere tank)

Inhoud gemeten door middel van een meetinstrument:
liter

OF

Inhoud gemeten met behulp van een peilstok: liter

20. Onderhoudsattest

Centrale verwarming: naam van de firma
..... en datum (soort
onderhoud en conformiteitsattest, eventueel, luchtdichtheidstest
.....)

Reiniging van de schoorsteen: naam van de firma
..... en datum

Ontkalking van het (de) heetwatertoestel(len): naam van de firma
..... en datum

Reiniging van de septische put/ontvetter: naam van de firma
en datum

.....
EPB-attest: datum:

Attest van het ventilatiesysteem (filters): datum:

Attest van het alarmsysteem: datum:

Andere: (vb: waterverzachter, enz.)
.....

De huurder erkent een kopie van deze attesten ontvangen te hebben op

19. Brievenbus en gebruik van de apparaten

Werking van de deur van de brievenbus:, aantal
afgegeven sleutels

Werking van het centraal afzuigsysteem:

Werking van het airconditioningsysteem:

Andere

De huurder erkent op een fotokopie van de gebruiksaanwijzingen van de
apparaten ontvangen te hebben die zich in de verhuurde vertrekken bevinden.

20. Staat van netheid

Alles wat hierboven is beschreven, is net en proper, behalve
.....

en in goede staat van verhuur. Er is geen enkel knutselwerk, geen enkele smoezeligheid, geen enkele vlek, behoudens wat in dit document van plaatsbeschrijving vermeld is.

21. Andere algemene opmerkingen

.....

Deze plaatsbeschrijving is bij aanvang van de verhuur tegensprekelijk en te goeder trouw in zoveel exemplaren als er aanwezige partijen zijn, plus één bestemd voor de formaliteit van registratie, opgesteld. Elk exemplaar bevat genummerde pagina's en een fotoreportage die samengesteld is uit (aantal) foto's. Elke partij erkent een exemplaar ontvangen te hebben.

Opgemaakt te....., op.....

De verhuurder

De huurder

(De handtekeningen moeten worden voorafgegaan door de handgeschreven vermelding "Gelezen en goedgekeurd")

Opgelet!

1. Elke pagina van deze plaatsbeschrijving moet door de twee partijen geparafeerd worden.

2. De foto's (of de drager zoals een CD-rom) moeten (op de achterkant) door de huurders getekend worden. Deze foto's stellen de partijen er niet vrij van dit formulier nauwkeurig in te vullen.

Verklarende bijlage standaardmodel van plaatsbeschrijving met indicatieve waarde

Doel van deze bijlage is het makkelijker doen begrijpen van het standaardmodel van plaatsbeschrijving met indicatieve waarde, zoals door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering vastgesteld op grond van artikel 220, §2 van de Brusselse Huisvestingscode. Deze bijlage moet ervoor zorgen dat dit model zo goed mogelijk ingevuld wordt door de partijen die zouden beslissen om zelf de plaatsbeschrijving bij intrede op te stellen, daarbij gebruik makend van het model.

Waarschuwing vooraf: met of zonder expert?

Artikel 220 van de Huisvestingscode bepaalt dat de partijen voor een woninghuurovereenkomst een **omstandige** plaatsbeschrijving opmaken **waarvan ze gezamenlijk de kosten dragen**, met inbegrip van het geval van onderverhuur. Deze plaatsbeschrijving moet bij het schriftelijke huurcontract gevoegd worden en moet eveneens verplicht geregistreerd worden. Dezelfde bepaling verwijst op dat vlak naar artikel 1730, §1 van het Burgerlijk Wetboek.

Het belang van de plaatsbeschrijving is het gevolg van het voorschrift uit artikel 1731, §1 van het Burgerlijk Wetboek, dat het volgende bepaalt: "*Indien geen omstandige plaatsbeschrijving (bij intreden) is opgemaakt, wordt vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in dezelfde staat als waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst, behoudens tegenbewijs*".

Meestal wordt voor meer zekerheid een beroep gedaan op de diensten van onafhankelijke experts (landmeters-experten, vastgoedmakelaars, enz.). Deze diensten zijn uiteraard betalend. Het inschakelen van deze experts biedt de partijen echter wel neutraliteit, professionalisme en rechtszekerheid. Het is namelijk hoofdzakelijk op basis van deze plaatsbeschrijving bij intrede dat de plaatsbeschrijving bij uittrede en de lijst met eventuele schade die de huurder op het einde van de huurperiode aan de verhuurder verschuldigd is worden opgesteld.

Zo is het voor het vaststellen van schade veroorzaakt door de huurder op het einde van de huurperiode dus noodzakelijk dat de verhuurder beschikt over een duidelijk document dat volledig genoeg is, aangezien bij gebrek aan precieze informatie het vermoeden van "afwezigheid van schade" in het voordeel van de huurder speelt.

Zo zal wanneer een deur in de plaatsbeschrijving bij intrede vermeld wordt, maar er niet wordt gepreciseerd dat er een sleutel in het slot zit, het verlies van deze sleutel niet ten laste van de huurder kunnen worden gelegd. Hetzelfde geldt voor een gebarsten wasbak die niet als dusdanig is beschreven, enz.

Daarom dat de plaatsbeschrijving zo volledig, zo duidelijk en zo goed mogelijk opgesteld dient te zijn!

Sommige huurders en verhuurders verkiezen echter om geen beroep te doen op de diensten van deze experts en de plaatsbeschrijving bij intrede zelf op te stellen, met de bedoeling om zo deze kosten te vermijden. Vaak zijn zij slecht geïnformeerd en/of zijn ze het niet gewoon om zo'n precieze vaststellingen te doen en stellen ze bijgevolg onvolledige of niet voldoende precieze plaatsbeschrijvingen op, die kunnen leiden tot geschillen die vermeden hadden kunnen worden...

Zonder deze praktijk te verbieden wil het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ze vooral rechtszeker maken door het opstellen van de plaatsbeschrijving bij intrede door de partijen zelf te harmoniseren. Daarom stelt het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, na ten rade te zijn gegaan bij de vertegenwoordigers van de verhuurders (Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarsyndicaat, vzw

Verenigde Eigenaars/Propriétaires Réunis) en van de huurders (vzw Huurdersbond), een standaardmodel van plaatsbeschrijving bij intrede met indicatieve waarde ter beschikking van de partijen.

De aandacht van de partijen wordt echter gevestigd op het feit dat de terbeschikkingstelling van dit model de praktijkervaring die door de hierboven vernoemde experten is opgedaan niet volledig kan vervangen. Zo kan dit standaardmodel van plaatsbeschrijving, wanneer dit gedeeltelijk of verkeerd is ingevuld, nog steeds een bron zijn van rechtsonzekerheid.

Met een expert

Artikel 1731 van het Burgerlijk Wetboek legt een **omstandige** plaatsbeschrijving op. Indien de plaatsbeschrijving dat niet is, heeft deze geen waarde. De specialist, die gewoon is een plaatsbeschrijving op te stellen, weet wat hij moet zeggen, waarnaar hij moet kijken of hoe precies hij moet zijn in zijn observaties. Wanneer hij de plaatsbeschrijving heeft opgesteld, biedt hij deze uitgetikt en getekend aan de partijen in twee exemplaren aan, waarmee zijn opdracht beëindigd is. De partijen kunnen dit document (samen) herlezen en er de wijzigingen of aanvullingen die zij nodig achten in aanbrengen. Nadien ondertekenen ze zelf de twee identieke documenten en bewaren ze elk hun exemplaar.

Het is wenselijk om op voorhand de **vergoeding** van de expert te bepalen, en wel om twee redenen.

Ten eerste, indien de expert door partij A werd aangebracht en het gevraagde bedrag te hoog gevonden wordt, vooral door partij B, zorgt deze situatie dan voor conflict.

Ten tweede omdat de expert zijn verloning ofwel per uur, ofwel per aantal pagina's van zijn verslag, ofwel volgens het aantal vertrekken van het goed kan berekenen. Indien hij noch een strikt tijdsbestek, noch een prijs per uur heeft bepaald, bestaat de kans dat de partijen voor onaangename verrassingen komen te staan. Bovendien, als de prijs wordt berekend in functie van het aantal pagina's, bestaat het risico dat er grote interlinies en/of grote kantlijnen worden gehanteerd, of dat er nutteloze woorden worden gebruikt (zoals "bij het binnenkomen van de salon merken we op dat..."). Indien de tarifiering afhangt van het aantal vertrekken, kan het echter gaan om speciale lokalen. Het is dus van belang om op voorhand de vergoeding van de expert overeen te komen, temeer daar artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat de kosten van de plaatsbeschrijving gedeeld worden. Deze vraag moet snel en bij aanvang van de huurperiode behandeld worden, aangezien de wet bepaalt dat de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt terwijl de lokalen nog niet bewoond zijn, namelijk in de eerste maand dat het pand bewoond wordt.

Zonder expert

Indien de partijen overeenkomen dat ze de plaatsbeschrijving zelf opstellen, zullen er **geen kosten** aangerekend kunnen worden aan de huurder of de verhuurder, aangezien er geen tussenkomst is van een derde.

De aandacht van de partijen moet gevestigd worden op **praktische aspecten**, die onbeduidend kunnen lijken, maar zeker van belang zijn:

- 1) Indien beide partijen ter plaatse zijn, wie schrijft er? Wie gaat dicteren? Er moet aandacht gaan naar de leesbaarheid van het handschrift of naar de kwaliteit van de geluidsopname (meerdere stemmen tegelijk kunnen onverstaanbaar zijn).
- 2) Waarop gaat er geschreven worden, aangezien er noch een tafel, noch een stoel ter beschikking is?

- 3) Hoeveel tijd is er? Elk vertrek met aandacht bestuderen kan tijd nemen, vooral wanneer het gebouw groot is. Dan kan de tijd net zo goed vooraf bepaald worden.
- 4) Wie gaat de volledige plaatsbeschrijving (kosteloos) uittikken?
- 5) Wat te doen in geval van verlies van een document? Wat gebeurt er als het document bij het intrekken van de huurder of op de voorziene datum niet klaar is?

Om af te sluiten: soms wordt er door slecht geïnformeerde personen voorgesteld om de vorige plaatsbeschrijving bij uittrede over te nemen om zo de volgende plaatsbeschrijving bij intrede op te maken. Deze praktijk wordt sterk afgeraden.

Hier wordt namelijk geen rekening gehouden met het feit dat deze twee documenten helemaal niet vergelijkbaar zijn, aangezien er een verschil in principe en een verschil in redactie of in presentatie tussen de documenten bestaat. De plaatsbeschrijving bij intrede is een omstandige beschrijving van de plaats, zoals een "foto". De plaatsbeschrijving bij uittrede is voornamelijk een financieel document, dat op basis van de vaststellingen uit de plaatsbeschrijving bij intrede de bedragen van de eventueel door de huurder berokkende schade van deze plaatsbeschrijving bij intrede in vergelijking met de staat bij uittrede aftrekt.

Hoe moet het standaardmodel van plaatsbeschrijving met indicatieve waarde worden ingevuld?

Twee systemen om te beschrijven

Een plaatsbeschrijving bij intrede gebeurt vertrek per vertrek. In principe zijn er voor elk lokaal twee systemen om te beschrijven:

- ofwel vertrekt men van de toegangsdeur van het vertrek en draait men van links naar rechts terwijl men alles beschrijft wat men ziet: muren, deuren, elektrische schakelaars, vensters, radiatoren, ... Vervolgens voegt men het plafond en de vloer toe.
- ofwel verdeelt men de zaken per soort: de muren, de ramen en deuren, elektriciteit, sanitair, enz.

Beide systemen overlappen vaak, ten minste gedeeltelijk. Merk op dat in bijzondere gevallen de plaatsbeschrijving ook kan worden aangevuld met foto's, hoewel deze op zich niet voldoende zijn.

Gemeubeld/niet-gemeubeld

Het standaardmodel van plaatsbeschrijving is opgebouwd met een niet-gemeubeld appartement als uitgangspunt. Indien het gemeubeld was, zou een inventaris van het meubilair met precieze beschrijving en schattingen toegevoegd moeten worden.

Identificatie van de plaats en de vertrekken

Alvorens te beginnen, en ook al lijkt dit vanzelfsprekend, is het belangrijk om niet te vergeten in de hoofding van het document duidelijk te preciseren om welke woning het gaat! Adres van het goed, telefoonnummer en/of e-mailadressen van de partijen, verdieping (indien het een appartement is), aan de voorgevel of niet, enz.

Vervolgens moet elk vertrek goed geïdentificeerd worden. Zelfs al voorziet het standaardmodel van plaatsbeschrijving de aanwezigheid van sommige vertrekken, zou het kunnen dat het in de praktijk niet aangepast is aan alle Brusselse woningen. Zo kan een huis of een appartement meer vertrekken hebben dan voorzien in het standaardmodel van plaatsbeschrijving.

Bovendien is nauwkeurigheid geboden bij de beschrijving van de ligging van het beschreven vertrek. Als er slechts één badkamer is, bijvoorbeeld, spreekt dit voor zich. Maar als er twee

badkamers zijn is het beter om "badkamer aan de rechterkant" (telkens met het gezicht naar het gebouw) en "badkamer aan de linkerkant" te schrijven, in de plaats van "de roze en de blauwe", aangezien de kleuren veranderd kunnen zijn bij het verlaten van de woning.

Hetzelfde geldt voor de kelders: als men spreekt van kelder nr. 7, wat gebeurt er dan wanneer de nummers later worden uitgewist, of erger nog, worden veranderd? Het is beter om de ligging van de kelder ten opzichte van de straat te beschrijven. Dit is ook het geval voor de garages en voor bepaalde vertrekken van de woning: de benamingen "salon, eetkamer, bureau, living" zijn soms bron van verwarring. Het is dan beter om precies te zijn, bijvoorbeeld "bureau (vertrek links aan de voorgevel)".

Naast de grote, vanzelfsprekende vertrekken mogen ook de hallen, gangen, wandkasten, terrassen, balkons, veranda's, garages, kelders, de tuin en andere specifieke plaatsen zoals berguimtes voor vuilnisbakken en eventuele sterfputten niet vergeten worden.

Details

a) Algemeenheden

In de hoofding van het document wordt in het algemeen het volgende gespecificeerd:

- of het om een nieuw goed, een degelijk onderhouden goed of een goed in uitstekende staat, ... gaat;
- dat alles wat niet als beschadigd wordt bestempeld in goede staat wordt geacht;
- dat, aangezien de tellers voor ... zijn afgesloten, de werking van de ...-toestellen niet volledig nagekeken kon worden. Dit betekent niet dat het in de plaatsbeschrijving niet over het onderhoud van de toestellen kan gaan;
- andere algemene bepalingen indien nodig.

b) Voorbeeld van de beschrijving van een woonvertrek: de living

De onderstaande uiteenzetting is onvolledig en onvolmaakt. Dit is geen les om specialist te worden inzake plaatsbeschrijvingen.

De specialist weet hier namelijk veel meer over en gebruikt normaal gezien een specifieke terminologie voor elk geval apart, hetgeen onmogelijk is om hier uiteen te zetten.

De punten en begrippen die hieronder worden beschreven, zullen ofwel zorgen voor een duidelijkere kijk op het werk van een gemandateerd expert of controle over de kwaliteit van diens werk mogelijk maken, ofwel de partijen die beslissen om de plaatsbeschrijving zelf op te maken de juiste richting wijzen.

Onderstaande tekst is bijgevolg een beetje in telegramstijl opgesteld, bedoeld voor niet-specialisten, om hen te begeleiden.

Er werd gekozen voor het systeem "per functie" (zie punt 5 hierboven), en dit voor een vastgesteld woonvertrek. We zullen de details toevoegen voor wanneer het gaat om een dienstvertrek (keukens en badkamers). Het spreek voor zich dat de gekozen benamingen (living, ...) slechts voorbeelden zijn.

I. Living (= grote kamer aan de voorzijde, rechterkant)

A. Eerst moeten de MUREN bestudeerd worden.

In hetgeen volgt worden de punten die elke rubriek gemeenschappelijk hebben niet herhaald.

1. Plafond en fries. Barsten specificeren. Waar? Belang? Staat van de bepleistering (afgebladerd)? Staat van het schilderwerk (indien nieuw, specificeren); tint?

2. Muren (+ lijsten en eventuele lambriseringen) Zoals hierboven + spijkergaten groter dan 2mm, oneffenheden onder de verf? Behang, staat? losgekomen, schilderwerk, zie boven.

3. Plinten: hout of marmer? geverfd of niet? zie boven

4. Vloer: te onderscheiden: marmer, tegels, planken, vinyl, parket, vast tapijt.

- marmer of tegels: krassen, niveauverschillen, barsten?

- hout: geschuurd? geplastificeerd? barsten? krassen? splinters? gebreken? welke houtsoort?

- tapijt: staat (indien nieuw: prijs per m² specificeren), tint? soort? deels tegen de muur? plaatsing? tussendeuren? staat van hetgeen zich onder het tapijt bevindt?

- voor het overige: zie boven

B. Vervolgens, **de RAMEN EN DEUREN** (hout en vergelijkbaar)

1. Deuren (en toebehoren)

a) deur naar vertrek aan de achterzijde (bijvoorbeeld)

- Staat van het schrijnwerk van de deur, van de lijsten en van de afkanting: splinters, kappen, niet-volledige afsluiting (wrijvingen). Details geven bij bijzondere luxe, kostbaar hout, branddeur.

- Hang- en sluitwerk van de deur: slot? rozet? bevestigingen? scharnieren? grendels? tussendeuren? Indien luxehang- en sluitwerk: details specificeren.

- Verf van de deur: zie specificaties boven (staat, tint).

b) indien 2 of meer deuren dezelfde zijn, wordt er verwezen naar de eerste + opmerkingen.

- gewoonlijk scheidt een deur 2 vertrekken: in elk van deze vertrekken moet de deur vermeld worden, desnoods door te verwijzen naar de vorige beschrijving indien alles identiek is en in het andere geval opmerkingen toe te voegen.

- Voor de deuren-ramen, aanvullen door: steunstuk, dichtingswijze, niveauverschil terras-interieur, eventuele rolluik, ... (zie ramen hierna)

2. Raam (en toebehoren)

Specificeren welk raam, positie. Korte beschrijving: kozijn, bovenlicht, opening? - staat van het schrijnwerk (cf. boven)

staat van het hang- en sluitwerk: zie hoger + gemakkelijke opening of niet, werking van de kruk, staat van de slotplaten, ...

- staat van het schilderwerk: zie boven

- staat van de ruiten: enkel of dubbel glas, alles intact? verschillende tinten en soort ruit

- staat van de vensterbanken: hout of marmer? Staat?

- staat van de rails en de railafdekking? Rolluik (buitenkant), werking, staat van de hijsband.

3. Openingen, wandkastdeuren, buizenafdekking, radiatorafdekking: zie boven

C. De volgende post is **ELEKTRICITEIT**

Bij voorkeur worden de verschillende elektrische toestellen of toebehoren van het gebouw aangewezen vanaf de plaats waar men vertrekt, en daarbij wordt eraan herinnerd, behoudens anders aangegeven, dat ze correct werken;

- Schakelaar (ingebouwd of niet), tint, positie (identificatie); indien nieuw: specificeren. Indien mogelijk vermelden wat de schakelaar bedient

- Stopcontact (ingebouwd of niet): tint, positie, indien nieuw: specificeren, met of zonder aarding, staat (indien slechte staat: te vervangen door de eigenaar)

- Centrum of plafond, met wachtdraden of met een aan te geven apparaat

- Wandlampen: zie hiervoor

- Stopcontact voor telefoon: positie, tint, zichtbare draden of niet

- Stopcontact voor TV: idem

- Parlofoon en deuropener: positie, tint, merk indien mogelijk,

Werking

- Zekeringen, zekeringskast, differentieel: positie, aantal zekeringen, soort (automatisch), stroomsterkte, staat
- Bel(len): positie, werking, knop: waar?

D. De volgende post is de centrale **VERWARMING** of verwarming met een convector of anders (te preciseren)

1. Indien de verwarmingsketel zich in het appartement bevindt, deze beschrijven: positie, merk, staat (voor een verwarmingsketel tegen de muur: het omhulsel weghalen), aansluiting op de schouw, warmtevermogen, tint, werking (indien mogelijk), aanwezigheid van een reglementaire afsluitkraan voor de gastoevoer, ...
2. Voor gasconvectoren, telkens het volgende specificeren: positie ten opzichte van de schouw, aansluiting hierop, staat van de frontmuur van de schouw, afsluitkraan, warmtevermogen indien mogelijk, tint, merk, aard van de tablet, positie ten opzichte van de vloer, werking indien mogelijk, soort ontsteking.
3. Radiatoren: positie (indien niet onder het raam), gietijzer of staal, in een niche of niet, eventuele radiatorafdekking, in welk materiaal? Bediening die niet vastzit? Toegang hiertoe en tot de ontluchter, schilderwerk (tint, staat).

E. Dit beëindigt de voornaamste posten, met uitzondering van de eventuele **MARMEREN SCHOUWEN**

Wanneer deze oud en "ingewikkeld" zijn, is aandacht geboden: ze moeten in professionele termen beschreven worden en er moet gespecificeerd worden of ze intact zijn of welke gebreken ze hebben. Aangezien de gevallen te veel van elkaar verschillen, zullen we dit niet hier doen.

c) Illustratie met een dienstvertrek: een badkamer

II. Badkamer aan de rechterkant (bijvoorbeeld)

A. MUREN

1. Plafond (zie hoger (I A 1))
2. Muren – bepleistering (bovenaan): zie hoger (I A 1 en 2) – betegeling of marmer tot ... m van de grond, soort betegeling (materiaal: majolica, gres) formaat van de tegels, tint; dichtingen: tint; staat: barsten? waar? hoeveel? gaten? bevestiging (losgekomen?) aantal gaten of pennen en positie - plinten
3. Vloer – marmer: zie 2 hierboven; betegeling: zie 2 hierboven; vinyl: tint, plaatsing (vlakheid), dikte, staat, vloer onder vinyl en staat ervan – tussendeuren
4. Plinten: marmer, hout, tegels, plastic: tint, staat, zie hoger

B. RAMEN EN DEUREN

1. Deuren: (zie hoger (I B1 a en b))
2. Vensters: zie hoger (I B 2); de aard van de dagkanten (indien er zijn) en van de vensterbanken. Lichtdoorlatende tegels, één of meerdere, welke soort, dubbel?

C. ELEKTRICITEIT

Zie eerst hoger (I, C). Indien mogelijk specificeren of de schakelaars tweepolig zijn. Specificeren of alle stopcontacten geaard zijn.

D. VERWARMING

Zie hoger (I, D)

E. SANITAIR EN TOEBEHOREN

Dit is de moeilijkste post. Het is aangeraden om in de volgende volgorde te werk te gaan:

1. Wasbak

Materiaal (porselein of gres of marmer, ...); tint, staat (krassen, stukjes; of) ; bevestiging, voet(en) of niet, staat van het bodemventiel, aanwezigheid en staat van de stop en het kettinkje of mechanische lediging, sifon (soort, gechromed, plastic, ...); kranen: warm en koud water of gemengd: staat (gechromed, nieuw, ...) draibare uitloop of niet, afsluitkranen of niet (vastgezet?) ; werking van elk van deze toestellen; verfvlekken of andere vlekken. Nakijken van de afvloeiingen. Indien de toestellen en/of wasbakken nieuw zijn: dit vermelden. Toevoerbuizen: materiaal? schilderwerk? tint? ingebouwd of niet?

2. Eventuele tablet boven de wasbak, tegen de muur: materiaal, afmetingen, bevestiging, staat

3. Schappen (bovenaan bijvoorbeeld): soort, materiaal, bevestiging, staat. Indien nieuw, dit vermelden

4. Spiegel: afmetingen, bevestigingen, soort (afgeschuind of niet), staat (randen en verfoeliesel). Indien nieuw, dit vermelden

5. Als de badkamer uitgerust is met toebehoren voor de installatie van een wasmachine: de onderdelen zoals hierboven gedetailleerd beschrijven, bv.: kraan voor tweevoudig gebruik, afvloeibuis in plastic, ...

6. Eventuele badgeiser: merk, vermogen, gewoonlijke toebehoren (alle volledige bedieningstoestellen), omhulsel (tint, staat). Indien nieuw, dit aangeven. Afsluitkraan voor de gastoevoer. Verschillende aansluitingen, waarvan aansluiting op de schoorsteen: staat van de bepleistering en het schilderwerk rond het gat in de muur. Werking van het geheel.

7. Bad: gietijzer, staal of plastic. Tint. Ingebouwd of niet. Indien niet, is de buitenste kuip geverfd? in welke kleur? Staat van het email, van het bodemventiel. Soort afsluiting: waterdicht? Nakijken van de afvloeiing. Kranen: mengkranen of niet? gechromed? staat? Met of zonder douchekop in telefoonvorm? Staat van de slang en het type ervan; eventuele haak om slang vast te klikken. Dichting van de gaten van de douchekop. Ander type douche? In ieder geval specificeren als het nieuw is. kijkgat; type, staat? Zeephouder en aanverwanten; in de tegels ingebouwd of niet. Eventuele stangen voor het ophangen van een gordijn.

8. Diverse toebehoren – kapstukken: geëmailleerd gietijzer? hout? aantal haken? Waar bevestigd? handdoekhouder: type, aantal buizen, bevestiging (schade aan de muur) – medicijnenkastjes indien deze zijn ingebouwd

9. Eventueel WC, materiaal, tint en type (monoblok of niet), spoelbak, enkelvoudige of dubbele bril, tint, afsluitkraan? bevestiging via ... vijzen, gechromed? spoelmechanisme, werking. Nakijken van de afvloeiing en nakijken of er helemaal geen lekken zijn aan de koppeling (reservoir, pot) en de handel (afvoer) Staat van de pot: stukjes of scheuren in de rand, in de binnenkant van de pot, in de voet, schoonheid en kalkaanslag van de pot. WC-papierhouder: type, bevestiging, materiaal

10. Eventuele sterfputten: nakijken van de afvloeiing

III. Andere vertrekken

De bovengenoemde hallen, garages, kelders niet vergeten.

De plaatsbeschrijving van de kelders en garages en terrassen (en andere) mag beknopter zijn.

Sleutels

Sommige plaatsbeschrijvingen voegen soms de erg gedetailleerde lijst toe van de sleutels die aan de huurder (zullen) worden afgegeven (zijn), sleutels van de buitendeuren uiteraard.

DE PLAATSBSCHRIJVING – EEN NUTTIGE VERPLICHTING

Artikel 1730, § 1 van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd door de wet van 25 april 2007, bepaalt het volgende: "de partijen zijn verplicht een omstandige plaatsbeschrijving op te stellen, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening". Deze verplichting die in de algemene bepalingen die de huurovereenkomsten van onroerende goederen regelen, opgenomen is, geldt, met uitzondering van de pacht (artikel 1730, §4), voor alle

overeenkomsten die sinds 18 mei 2007 afgesloten zijn. Ze is op identieke wijze in artikel 220 van de Brusselse Huisvestingscode opgenomen.

1 – Plaatsbeschrijving bij intrek

In het verleden kwamen de partijen vrij overeen om al dan niet een plaatsbeschrijving bij intrek op te stellen.

Voor de huurovereenkomsten die sinds 18 mei 2007 afgesloten zijn, heeft de voormelde wet van 25 april 2007 het opstellen van een dergelijke plaatsbeschrijving verplicht gemaakt. Deze verplichting heeft een bijzonder belang voor de partijen omdat dit document toelaat om de nauwkeurige staat van het goed op het moment van de intrek van de huurder in de woning aan te tonen.

In dat opzicht is dit document des te belangrijker voor de verhuurder, die enerzijds de plicht heeft om een goed aan de huurder ter beschikking te stellen dat conform de verschillende normen (en vooral de Huisvestingscode) is, en anderzijds er belang bij heeft om, op het einde van de overeenkomst, het bestaan van eventuele huurschade te kunnen aantonen. Bij het ontbreken van een plaatsbeschrijving wordt de huurder immers verondersteld het gehuurde goed ontvangen te hebben in de staat waarin hij het teruggeeft; het bewijs van huurschade wordt dan bijzonder lastig voor de verhuurder.

Wat is de plaatsbeschrijving bij intrek?

Concreet bestaat de plaatsbeschrijving uit een nauwkeurige beschrijving van de staat van elk van de onderdelen waaruit het goed dat te huur gesteld wordt, bestaat. De staat van elk vertrek en van elke installatie moet in detail weergegeven worden (aantal stopcontacten, schakelaars, lichtbronnen, enz.; aard en staat van de muur- en vloerbekleding, sanitair, elektrische installaties, verwarmingstoestellen, raamwerk, enz.).

Aldus volstaat een eenvoudige vormclausule in de huurovereenkomst die vermeldt dat het goed in goede staat is niet om de plaatsbeschrijving op te stellen.

De plaatsbeschrijving bij intrede moet van de plaatsbeschrijving bij uittrede onderscheiden worden. De plaatsbeschrijving bij intrede bestaat immers uit een nauwgezette beschrijving van het goed dat te huur gesteld wordt, terwijl de plaatsbeschrijving bij uittrede de (eventuele) huurschade beschrijft door die te becijferen. Het is dan ook uitgesloten om de plaatsbeschrijving bij uittrede als plaatsbeschrijving bij intrede voor de volgende huurder te gebruiken.

Welke vormvereisten moet de plaatsbeschrijving vervullen?

Er is geen enkele speciale vormvereiste door de wet vereist voor het opstellen van de plaatsbeschrijving bij intrede.

Om evenwel geldig te zijn moet de plaatsbeschrijving tegensprekelijk opgemaakt zijn, dit wil zeggen, in aanwezigheid van de huurder en de verhuurder of van hun vertegenwoordigers.

Om het tegensprekelijke karakter aan te tonen en zo eventuele toekomstige betwistingen te vermijden, moet ze door de twee partijen of hun gemachtigden gedagtekend en ondertekend worden of moeten de partijen, op zijn minst, hun instemming met de inhoud ervan betuigd hebben.

Wanneer de partijen evenwel in de huurovereenkomst nader omschreven hebben dat ze aan deskundige X opdracht geven of indien ze hem na de ondertekening van de huurovereenkomst een schriftelijke opdracht gegeven hebben, moeten ze deze plaatsbeschrijving niet ondertekenen. In dit geval is enkel de handtekening van de deskundige vereist.

Wanneer een plaatsbeschrijving opstellen?

De plaatsbeschrijving moet opgemaakt worden, ofwel vóór men zijn intrek in de woning neemt, ofwel binnen de eerste maand van bewoning (ongeacht de duur van de huurovereenkomst). Voor het vanzelfsprekende gemak wordt de plaatsbeschrijving bij intrede vóór de daadwerkelijke installatie van de huurder en de plaatsing van al het meubilair uitgevoerd.

Artikel 1730, § 2 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat wanneer er belangrijke wijzigingen zijn aangebracht nadat de plaatsbeschrijving opgemaakt is, elke partij kan eisen dat op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving opgemaakt wordt.

De contractuele bepalingen die in strijd zijn met deze principes worden door de wet nietig verklaard (artikel 1730, § 4 van het Burgerlijk Wetboek).

Wie stelt de plaatsbeschrijving op?

De plaatsbeschrijving kan minnelijk of door een deskundige opgemaakt worden. De partijen mogen in gemeenschappelijk akkoord en voor gezamenlijke rekening een deskundige aanduiden, of beslissen om zich individueel door een deskundige te laten bijstaan, waarvoor elk van de partijen dan de kosten draagt.

Wanneer de partijen beslissen om op een deskundige een beroep te doen, zal het de voorkeur verdienen om diens identiteit in de huurovereenkomst te vermelden en zich natuurlijk vooraf van diens beschikbaarheid te verzekeren. Zo kan men bijvoorbeeld de volgende clausule in de huurovereenkomst bepalen: "*De partijen komen overeen dat er, vóór de intrek van de huurder, en voor gezamenlijke rekening, overgegaan wordt tot het opmaken van een gedetailleerde plaatsbeschrijving bij intrede*", en de vermelding inschrijven "*in onderlinge overeenstemming, duiden de partijen X aan, in de hoedanigheid van deskundige voor deze opdracht*". Wanneer

er slechts één partij een beroep doet op een deskundige, kan de volgende zin toegevoegd worden: "*de verhuurder duidt X aan en de huurder duidt Y aan als deskundigen om deze plaatsbeschrijving tegensprekelijk op te stellen*". Indien een van de partijen weigert de plaatsbeschrijving te laten opmaken of wanneer ze er niet in slagen om overeenstemming te bereiken over de aan te duiden persoon om dit te doen, bepaalt de wet dat men zich tot de vrederechter moet wenden opdat deze een gerechtsdeskundige aanduidt die tot de plaatsbeschrijving moet overgaan.

De meest gereede partij zal zich dan vóór het verstrijken van de eerste maand bewoning bij verzoekschrift tot de rechter kunnen wenden. Dit aldus bekomen vonnis zal uitvoerbaar zijn niettegenstaande verzet (het is te zeggen, een procedure ingediend door de partij die niet voor de vrederechter verschenen zou zijn) en is niet vatbaar voor hoger beroep.

Wat moet de plaatsbeschrijving bij intrede in de praktijk bevatten?

De plaatsbeschrijving bij intrede moet in de preambule de naam en het adres van de verhuurder en van de huurder, het precieze adres van het verhuurde goed en de datum waarop de vaststellingen verricht zijn, bevatten.

Het sleutelwoord van een goede plaatsbeschrijving is **nauwkeurigheid**. Er komen algemene opmerkingen in voor, zoals bijvoorbeeld "het goed is volledig opnieuw geschilderd", "het behangpapier is nieuw", "de vloerbekleding bestaat uit linoleum dat negen jaar geleden gelegd, maar in goede staat is", maar de plaatsbeschrijving moet het verhuurde goed ook nauwkeurig beschrijven, waarbij elk onderdeel de revue passeert: plafond, muren, houtwerk, plinten, hang- en sluitwerk, luiken, schoorsteen, verwarmingstoestellen.

De toevoeging van foto's van de vertrekken is handig, maar verre van voldoende.

De plaatsbeschrijving moet zo opgesteld zijn dat het geen aanleiding tot betwistingen of interpretaties kan geven. Bij wijze van voorbeeld zal men over de vloerbekleding bij voorkeur schrijven "*kleine vlek bij de ingang*" in de plaats van "*goede staat*"; voor het plafond, zal men aangeven "*verf op sommige plaatsen afgeschilferd*"; meetbare gebreken zullen nauwkeurig vermeld worden.

Ook de materialen zullen zorgvuldig geïdentificeerd worden: indien de deur van een salon voorzien is van smeedijzeren klinken waarvan niet uitdrukkelijk in de plaatsbeschrijving melding was gemaakt, dan kan de huurder straffeloos het goed met aluminium klinken teruggeven, behoudens tegenovergesteld bewijs van de oorspronkelijke staat.

De plaatsbeschrijving moet **volledig** zijn: hiertoe moet ze het volledige verhuurde goed beschrijven, met inbegrip van de niet-bewoonde vertrekken die vaak vergeten worden (kelder, tuin, zolder).

Elk gedeelte of ieder vertrek dat niet beschreven is, zal beschouwd worden als teruggegeven in de staat waarin het verhuurd werd, behoudens tegenovergesteld bewijs dat geleverd wordt door alle rechtsmiddelen (enkel voor de huurovereenkomsten afgesloten na 1 januari 1974).

De plaatsbeschrijving zal tot slot het aantal geleverde sleutels preciseren, alsook de schoonmaak en ontkalking van de installaties, indien die voor de intrede van de huurder uitgevoerd zijn.

Gezien om bij het uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering gevoegd te worden houdende invoering van een standaardmodel van plaatsbeschrijving met indicatieve waarde