

Votre logo

Agence ou professionnel _____

Adresse _____

Téléphone et e-mail _____

i Placez ici votre logo et vos coordonnées : le document est à vous. Dans la version Word, remplacez le cadre par votre logo (Insertion, puis Image).

État des lieux

WALLONIE

☐ d'entrée ☐ de sortie

Bail d'habitation, logement situé en Wallonie (décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, art. 27 et 28)

i **Comment utiliser ce modèle.** Les bulles bleues expliquent ce qu'il faut écrire dans chaque champ et d'où vient la règle. Le même modèle sert à l'entrée et à la sortie : cochez le type sous le titre et prenez un nouvel exemplaire à chaque fois, sans compléter l'exemplaire d'entrée annexé au bail et enregistré. À la sortie, gardez l'état des lieux d'entrée sous les yeux et comparez pièce par pièce. Modèle proposé par Autlu (autlu.com), libre d'utilisation, pour un logement situé en Wallonie, hors communes germanophones. Il ne remplace pas un conseil juridique.

i Notes liminaires

1. Le présent état des lieux est établi contradictoirement, conformément aux articles 27 et 28 du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation. Il est daté et signé par chacune des parties ou par son mandataire.
2. À l'entrée, il est dressé pendant que le logement est inoccupé ou au cours du premier mois d'occupation, puis annexé au bail écrit. À la sortie, il est établi après la libération des lieux par le preneur et avant la remise des clés au bailleur, sur un nouvel exemplaire, et se compare à l'état des lieux d'entrée, dans le même ordre.
3. Les états sont notés ainsi. N, neuf : neuf ou refait à neuf, sans trace d'usage. B, bon état : propre, sans défaut visible. U, état d'usage : traces d'un usage normal liées au temps. M, mauvais état : défaut, casse ou dysfonctionnement.
4. Le constat porte sur l'état apparent au jour de la visite. Un élément qui n'a pas pu être vu, atteint ou essayé, par exemple derrière un meuble, est noté comme tel à sa ligne (« non vérifié », « non accessible »).
5. Les photos prises le jour de l'état des lieux sont numérotées et jointes au document. Chaque page est paraphée par les parties, et chaque partie reçoit un exemplaire.

i Ces notes fixent le cadre et le vocabulaire du document. N'y ajoutez pas de clause qui fait du silence d'une partie un accord, ni d'un oubli un « bon état » : l'état des lieux d'entrée est contradictoire, règle impérative (art. 27, § 6). Ne citez pas l'article 1730 du Code civil, abrogé en Wallonie pour ce bail (art. 92).

1 Le bien loué

Adresse (rue, numéro, boîte) _____

Code postal et commune _____

Étage, porte ou n° de lot _____

Type : ☐ Appartement ☐ Maison ☐ Studio Chambres : _____

Loué : ☐ non meublé ☐ meublé, inventaire du mobilier joint

Locaux loués avec le logement (cave, garage, jardin...) _____

i L'adresse du bien fait partie des références du bail, mention minimale à l'entrée (art. 27, § 2, 3°), et la désignation du bien en est une à la sortie (§ 5, 3°). En immeuble, l'étage et la porte évitent de confondre deux logements.

i Reprenez tous les locaux loués avec le logement : cave, garage, jardin. Un logement meublé gagne à avoir un inventaire du mobilier joint, pièce par pièce.

2 Le bail et les parties

LE BAILLEUR

Nom ou dénomination _____

Domicile ou siège _____

SON MANDATAIRE, S'IL Y EN A UN (AGENCE, GESTIONNAIRE)

Nom et société _____

Adresse ou siège _____

LE OU LES PRENEURS

Nom(s) _____

Représenté(s) par : _____ ☐ procuration jointe

LE BAIL

Date de signature _____

Date de prise de cours _____

Garantie locative : montant et forme _____

i Les textes disent « bailleur » et « preneur ». Le bailleur n'est pas toujours le propriétaire : nommez la personne ou la société qui a signé le bail, avec son domicile ou son siège.

i Si une agence ou un gestionnaire agit pour le bailleur, indiquez son nom et son adresse. Il signe alors pour le bailleur, en précisant sa qualité.

i Chaque partie peut se faire représenter : joignez la procuration écrite, datée et signée. L'état des lieux se dresse en présence des deux parties ou de leurs représentants.

i Les références du bail sont une mention minimale : coordonnées des parties, adresse du bien et date de début du bail à l'entrée (art. 27, § 2, 3°), date du bail à la sortie (§ 5, 4°).

i Deux mois de loyer au plus depuis le 1er juin 2023 (art. 62, § 1er). Elle est libérée sur un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du bail, ou sur une décision judiciaire (art. 62, § 3).

3 L'auteur des constatations

Nom et qualité _____

Société et n° d'entreprise _____

Constaté par :

- ☐ les parties elles-mêmes, ou leurs mandataires
- ☐ un expert désigné en commun (clause écrite du bail ou accord des parties)
- ☐ un expert désigné par le bailleur seul
- ☐ un expert désigné par le preneur seul
- ☐ un expert désigné par le juge de paix

i L'identité et la qualité de l'auteur des constatations sont une mention minimale, à l'entrée comme à la sortie (art. 27, § 2, 2° et § 5, 2°). Pour une entreprise, le numéro d'entreprise l'identifie sans ambiguïté.

i Depuis le 1er juin 2024 : expert désigné en commun, par une clause écrite du bail ou d'un commun accord, frais à parts égales ; expert désigné par une seule partie, frais à sa charge (art. 27, § 1er). À la sortie, frais partagés (§ 4).

4 Le moment de l'état des lieux

Date et heure du constat _____

À L'ENTRÉE

Le logement est : ☐ inoccupé ☐ occupé depuis le _____

À LA SORTIE

Date de l'état des lieux d'entrée _____

Avenants à cet état des lieux _____

Libération des lieux par le preneur _____

Remise des clés au bailleur _____

Durée d'occupation _____

i Le logement doit être inoccupé ou dans son premier mois d'occupation (art. 27, § 1er). Sans accord, le juge de paix désigne un expert, saisi par requête « dans les quinze jours suivants l'expiration du délai d'un mois ».

i Après la libération des lieux par le preneur et avant la remise des clés au bailleur ; sans accord, le juge de paix est saisi avant la remise des clés (art. 27, § 5). La date du bail, celle de l'entrée, les avenants et la durée d'occupation sont des mentions minimales (§ 5, 4°).

5 Aperçu général

État général du bien, des matériaux et des équipements ; entretien et propreté des pièces.

i Mention minimale à l'entrée : « une note générale reprenant un aperçu rapide de l'état du bien, des matériaux et des équipements ainsi que l'état général d'entretien et de propreté des pièces » (art. 27, § 2, 4°).

6 Compteurs et citernes

Compteur	N° du compteur	Code EAN ou identifiant	Index ou niveau (photo)
Électricité, jour ou compteur simple			
Électricité, nuit			
Électricité, exclusif nuit			
Gaz			
Eau froide			
Eau chaude (compteur de passage)			
Calorimètres ou répartiteurs			
Citerne (mazout ou gaz) : jauge			

i Le relevé des index des compteurs et des jauges des citernes est une mention minimale, à l'entrée et à la sortie (art. 27, § 2, 8° et § 5, 6°). Le modèle-type wallon ajoute les codes EAN, le jour et la nuit, les calorimètres. Photographiez chaque cadran.

7 Clés et dispositifs d'accès

Clé ou dispositif d'accès	Remis à l'entrée	Restitués à la sortie	Ce qu'il ouvre, remarque
Porte de l'immeuble			
Porte du logement			
Boîte aux lettres			
Cave ou grenier			
Garage ou parking			
Badge ou puce			
Télécommande			

i Mention minimale à l'entrée et à la sortie : la consignation des « clés, télécommandes, badges, puces et autres dispositifs remis au preneur » (art. 27, § 2, 9° et § 5, 7°). Indiquez ce que chacun ouvre.

8 Entretien et sécurité

Attestation	Firme ou numéro	Date d'exécution	Remarque
Chaudière ou chauffage central			
Ramonage (cheminée, conduit)			
Chauffe-eau (détartrage)			
Fosse septique ou dégraisseur			
Certificat PEB			
Ventilation			
Système d'alarme			

i Mention minimale à l'entrée : « le relevé des documents d'entretien des équipements et de leur date d'exécution » (art. 27, § 2, 7°). Notez la firme et la date de chaque attestation, et le jour où le preneur en reçoit copie.

Copie des attestations remise le _____

Modes d'emploi des appareils remis le _____

Détecteurs d'incendie : nombre et emplacement _____

Autres équipements de sécurité _____

i Mention minimale à l'entrée : « l'existence et la localisation des équipements en matière de sécurité » visés à l'article 4bis du Code wallon de l'habitation durable (art. 27, § 2, 10°). Le modèle-type wallon y range les détecteurs d'incendie.

9 Pièce par pièce

Pour chaque élément, notez son état avec les lettres ci-dessous. À l'entrée, remplissez la colonne Entrée et décrivez l'élément en détail. À la sortie, recopiez l'état d'entrée, notez l'état de sortie, puis décrivez ce qui a changé.

N neuf

B bon état

U état d'usage

M mauvais état

Exemples de lignes remplies

N neuf · B bon état · U état d'usage · M mauvais état

Élément	Entrée	Sortie	Description de l'état et, à la sortie, des évolutions	Photo
ENTRÉE Murs	N		Peinture blanche mate refaite en 2026 ; aucun trou ni trace.	7
SORTIE Murs	N	U	Mur gauche : trou d'environ 1 cm à 1,20 m du sol, absent à l'entrée. Reste sans changement.	21

i Reprenez les pièces et les éléments dans le même ordre à l'entrée et à la sortie. Le preneur rend le bien tel qu'il l'a reçu suivant l'état des lieux d'entrée, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure (art. 28, § 2).

i Mention minimale : l'état apparent, les éventuels dégâts et l'état de propreté de chaque pièce, puis l'état et le fonctionnement apparent des équipements (art. 27, § 2, 5° et 6°). Décrivez la nature, l'emplacement et la taille de chaque défaut, même petit : le modèle-type wallon tient pour intact et en bon état ce qui est décrit sans dégât mentionné.

i Numérotez vos photos et reportez le numéro dans la colonne Photo. Le modèle-type régional demande que le preneur signe les photos au dos et que leur nombre soit indiqué à la clôture.

Hall d'entrée et dégagements

N neuf · B bon état · U état d'usage · M mauvais état

Élément	Entrée	Sortie	Description de l'état et, à la sortie, des évolutions	Photo
Revêtement de sol				
Murs				
Plafond				
Plinthes				
Porte d'entrée et serrure				
Placards				
Points lumineux				
Prises et interrupteurs				
Parlophone, sonnette				
Propreté				

Living

N neuf · B bon état · U état d'usage · M mauvais état

Élément	Entrée	Sortie	Description de l'état et, à la sortie, des évolutions	Photo
Revêtement de sol				
Murs				
Plafond				
Plinthes				
Portes				
Fenêtres, vitrages et tablettes				
Volets ou stores				
Chauffage (radiateurs, vannes)				
Points lumineux				
Prises et interrupteurs				
Propreté				

Chambre

N neuf · B bon état · U état d'usage · M mauvais état

Élément	Entrée	Sortie	Description de l'état et, à la sortie, des évolutions	Photo
Revêtement de sol				
Murs				
Plafond				
Plinthes				
Porte				
Fenêtres, vitrages et tablettes				
Volets ou stores				
Placard				
Chauffage (radiateurs, vannes)				
Points lumineux				
Prises et interrupteurs				
Propreté				

Cuisine

N neuf · B bon état · U état d'usage · M mauvais état

Élément	Entrée	Sortie	Description de l'état et, à la sortie, des évolutions	Photo
Revêtement de sol				
Murs et crédence				
Plafond				
Fenêtre et tablette				
Mobilier de cuisine				
Plan de travail				
Évier et robinetterie				
Taque de cuisson				
Four				
Hotte				
Frigo (si fourni)				
Lave-vaisselle (si fourni)				
Prises et interrupteurs				
Propreté				

Salle de bain

N neuf · B bon état · U état d'usage · M mauvais état

Élément	Entrée	Sortie	Description de l'état et, à la sortie, des évolutions	Photo
Revêtement de sol				
Murs et faïence				
Plafond				
Porte				
Baignoire ou douche				
Lavabo et robinetterie				
Joints				
Miroir et armoire				
Ventilation				
Chaudière ou chauffe-eau				
Radiateur ou sèche-serviettes				
Propreté				

Élément	Entrée	Sortie	Description de l'état et, à la sortie, des évolutions	Photo
Revêtement de sol				
Murs				
Plafond				
Porte				
Cuvette et lunette				
Chasse d'eau				
Lave-mains				
Ventilation				
Propreté				

Autre pièce

N neuf · B bon état · U état d'usage · M mauvais état

Élément	Entrée	Sortie	Description de l'état et, à la sortie, des évolutions	Photo

Annexes (cave, grenier, garage, jardin, terrasse)

N neuf · B bon état · U état d'usage · M mauvais état

Élément	Entrée	Sortie	Description de l'état et, à la sortie, des évolutions	Photo

10 À la sortie

Éléments ou documents restant à remettre

Constatations des manquements et dégâts imputables au preneur :

- ☐ reprises dans le présent document
- ☐ établies dans un document distinct
- ☐ aucune

i

Mentions minimales de la sortie : les observations sur les éléments ou documents restant à remettre, et la référence à l'éventuel établissement des constatations matérielles des manquements et dégâts imputables au preneur (art. 27, § 5, 5° et 8°).

11 Observations et réserves

i Chaque partie peut noter une remarque ou une réserve avant de signer. Pour une remarque faite après la signature, nous vous conseillons de l'adresser par écrit à l'autre partie sans attendre, et de consigner ce que les deux acceptent dans un écrit daté et signé par elles. Ne prenez pas le silence de l'autre partie pour un accord. Le modèle-type wallon y fait aussi noter les travaux que le bailleur s'engage à réaliser, avec leur délai.

12 Signatures

Fait à _____ le _____

En _____ exemplaires : un par partie et, à l'entrée, un pour l'enregistrement.

Le document compte _____ pages et _____ photos.

i À la sortie, le lieu et la date de signature sont une mention minimale (art. 27, § 5, 9°). Le modèle-type wallon prévoit un exemplaire par partie présente plus un pour l'enregistrement, et fait indiquer le nombre de pages et de photos.

Le bailleur ou son mandataire

« Lu et approuvé », nom, qualité et signature

Le ou les preneurs, ou leur mandataire

« Lu et approuvé », nom et signature

L'auteur des constatations

Nom, qualité et signature

i Sauf convention contraire, les signatures des parties présentes ou de leur mandataire sont précédées de « lu et approuvé », puis l'auteur des constatations signe (art. 27, § 2, 11° et 12° ; § 5, 10° et 11°). Le modèle-type wallon veut la mention manuscrite et un paraphe par page. En signature électronique, nous vous conseillons de faire apparaître la mention au-dessus de chaque signature.

Après l'état des lieux

À l'entrée, l'état des lieux est annexé au bail écrit et soumis à enregistrement (art. 27, § 1er) ; l'enregistrement du bail repose sur le bailleur (art. 53). Après des modifications importantes des lieux, chaque partie peut exiger un avenant rédigé contradictoirement et à frais communs (art. 27, § 3).

À la sortie, la garantie locative est libérée sur un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du bail, ou sur une décision judiciaire (art. 62, § 3). Sans état des lieux d'entrée détaillé, le preneur est présumé avoir reçu le bien dans l'état où il le rend, sauf preuve contraire (art. 28, § 1er).

Textes de référence : décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, art. 27, 28, 53, 62 et 92 (Justel, mise à jour au 16 juillet 2024) ; modèle-type d'état des lieux d'entrée (arrêté du Gouvernement wallon du 28 juin 2018). Vérifiés le 29 septembre 2026.