

INVENTORY CHECK FOR RENTED PROPERTY: ALL YOU NEED TO KNOW!

When you rent an apartment or house in Brussels, it is mandatory to carry out an inventory check in order to establish the general state of the property. At the end of the lease, an outgoing inventory check will often serve as the basis for repaying your rental guarantee (totally or in part). The Expat Welcome Desk explains the main points you should be aware of.

When?

- The **incoming inventory check** must be carried out no later than during the first month of occupation.
- The **outgoing inventory check** must be carried out before the keys are returned to the property owner.

By whom?

- You may carry out an inventory check **yourself with the other party** (tenant/landlord).
- Alternatively, you may **use an expert** to do it. In this case, the cost should be shared between the tenant and landlord.

You are not obliged to accept the expert chosen by the landlord. You can easily find an expert on the CIBEX or ABEX sites.

If one of the parties refuses to have an inventory check carried out, the other party has the right to ask a local magistrate to appoint an expert. But the magistrate must be contacted within a fixed period of time.

What must be included in an inventory check?

To be valid, an inventory check must:

- be detailed;
- carried out in the presence of both parties;
- dated and signed;
- issued with a copy for each party (plus one for official registration);
- attached as an annex to the rental contract;
- registered with the authorities;
- mention the existence of individual utility meters and their readings.

You can find a template of an inventory check on the Region's site: <http://logement.brussels/louer/baildhabitation/modele-detat-des-lieux>

What should you pay particular attention to?

Incoming inventory check

- Take meter readings for electricity, gas and water.
- Read the inventory report carefully before you sign it.
- If you have any comments on the inventory check, make them in writing within a month.
- Feel free to add photos to support your comments.

Outgoing inventory check

- Remove nails, screws and hooks. Fill the holes.

- Clean the apartment thoroughly (including oven, windows and cooker hood).
- Take meter readings for electricity, gas and water.

What if there was no incoming inventory check?

In this case, the tenant is presumed to have received the rented property in the same condition as he or she leaves it. In that case, the full amount of the rental guarantee must be returned!

FOLLOW US ON FACEBOOK

Als u in Brussel een appartement of een huis huurt, bent u verplicht een plaatsbeschrijving op te maken om de algemene toestand van het goed vast te stellen. Wanneer u de woning opnieuw verlaat, wordt meestal een vergelijkende plaatsbeschrijving opgesteld zodat uw huurwaarborg (helemaal of voor een deel) kan worden vrijgegeven. De Expat Welcome Desk vertelt u alles wat u hierover hoort te weten.

Wanneer?

- De plaatsbeschrijving bij intrede moet ten laatste na één maand bewoning worden opgemaakt.
- De plaatsbeschrijving bij uittrede moet gebeuren vóór u de sleutels aan de eigenaar teruggeeft.

Door wie?

- U mag onderling een **onderhandse** plaatsbeschrijving opstellen (huurder/eigenaar).
- Maar u kunt ook **een beroep doen op de diensten van een deskundige**. De partijen delen de kosten hiervoor.

De deskundige hoeft niet gekozen te worden door de eigenaar. U vindt probleemloos een expert op de website van KAVEX of van ABEX.

Weigert één van de partijen om een plaatsbeschrijving op te maken, dan kan de andere partij de vrederechter verzoeken een deskundige aan te stellen. Maar dat moet wel gebeuren binnen een welomschreven termijn.

Wat moet de plaatsbeschrijving bevatten?

Om geldig te zijn, moet de plaatsbeschrijving:

- Gedetailleerd zijn
- Opgesteld zijn 'op tegenspraak' (in aanwezigheid van beide partijen)
- Voorzien zijn van datum en handtekening
- Opgesteld zijn in zoveel exemplaren als er partijen zijn (plus één voor de registratie)
- Aangehecht worden aan de huurovereenkomst
- Geregistreerd worden
- De aanwezigheid van individuele meters en de stand van de meters vermelden.

U vindt een model van een plaatsbeschrijving op de website van het Gewest.

http://huisvesting.brussels.nl/huren/woninghuurovereenkomst/model-van-plaatsbeschrijving?set_language=nl

Waarop moet u letten?

Plaatsbeschrijving bij intrede:

- Neem de meterstanden op (gas, elektriciteit, water)
- Lees aandachtig het verslag van de plaatsbeschrijving vóór u het ondertekent
- Vermeld binnen de maand schriftelijk uw opmerkingen bij de plaatsbeschrijving
- Aarzel niet om foto's toe te voegen die uw opmerkingen illustreren

Plaatsbeschrijving bij uittrede:

- Haal nagels, schroeven en haakjes uit de muur. Vul de gaatjes op.
- Maak het appartement grondig schoon (oven, ramen, dampkap, enz.)
- Neem de meterstanden op (gas, elektriciteit, water)

En wat als er bij het betrekken van de woning geen plaatsbeschrijving is opgemaakt?

In dat geval wordt de huurder geacht het gehuurde goed ontvangen te hebben in dezelfde staat als waarin het zich bevindt wanneer hij de woning verlaat. Dat betekent dat hij zijn volledige huurwaarborg recupereert!

VOLG ONS OP FACEBOOK

Lorsque vous louez un appartement ou une maison à Bruxelles il est obligatoire de réaliser un état des lieux du bien afin de constater l'état général du bien. Lors de la sortie un état des lieux comparatif sera très souvent dressé sur base duquel votre garantie locative sera libérée (en tout ou en partie). L'Expat Welcome Desk vous explique tout ce qu'il faut savoir à ce sujet.

Quand ?

- **L'état des lieux d'entrée** doit se faire au plus tard pendant le 1^{er} mois d'occupation.
- **L'état des lieux de sortie** doit se faire avant la remise des clés au propriétaire.

Par qui ?

- Vous pouvez réaliser un état des lieux **à l'amiable**, entre parties (locataire/propriétaire).
- Vous pouvez **faire appel aux services d'un expert**. Les frais doivent alors être partagés entre parties.

Il n'est pas obligatoire que l'expert soit choisi par le propriétaire. Vous pouvez trouver facilement un expert sur les sites de CIBEX et ABEX.

Si l'une des parties refuse de faire l'état des lieux, l'autre peut demander au juge de paix de désigner un expert. Il faut alors saisir le juge de paix dans un certain délai.

Que doit contenir l'état des lieux ?

Pour être valable l'état des lieux doit être :

- Détaillé
- Contradictoire (fait en présence des 2 parties)
- Daté et signé
- Rédigé en autant d'exemplaires que de parties (plus un pour l'enregistrement)
- Annexé au contrat de bail
- Enregistré
- Mentionner l'existence de compteurs individuels et les relevés des compteurs.

Il existe un modèle d'état des lieux sur le site de la Région. <http://logement.brussels/louer/bail-dhabitation/modele-detat-des-lieux>

A quoi devez-vous être attentif ?

Etat des lieux d'entrée :

- Relevez les indexes (gaz, électricité, eau)
- Lisez attentivement le rapport de l'état des lieux avant de le signer
- Faites vos remarques à l'état des lieux par écrit endéans le mois
- N'hésitez pas à joindre des photos à vos remarques

Etat des lieux de sortie :

- Enlevez les clous, les vis et les crochets. Rebouchez les trous.
- Nettoyez l'appartement en profondeur (four, fenêtres, hotte, etc.)
- Relevez les indexes (gaz, électricité, eau)

Et s'il n'y a pas eu d'état des lieux d'entrée ?

Dans ce cas, le locataire est présumé avoir reçu le bien loué dans l'état où il se trouve lorsqu'il le quitte. Il pourra donc récupérer l'entièreté de sa garantie locative !

SUIVEZ-NOUS SUR FACEBOOK
