

LE BAROMÈTRE

Pour vous aider à rédiger votre petite annonce ou simplement vous donner une idée de prix du marché immobilier à Bruxelles et en Brabant wallon, voici notre baromètre immobilier.

Le baromètre mensuel est établi sur les prix pratiqués dans les petites annonces parues les 10 dernières semaines.



Ce mois-ci,
le baromètre a compilé
6.996 petites annonces.
Parution du 1^{er} avril 2009



PRIX MOYEN AU M ² (en gris = le prix moyen relevé dans notre dernier baromètre)	Appartement				Maisons				
	Location €			Vente €			Vente €		
1000 Bruxelles (Centre)	10,22	10,32	↑	2 295,25	2 398,71	↑	1 213,42	1 494,76	↑
1020 Laeken	9,08	8,76	↓	1 889,21	1 990,45	↑	2 084,80	1 774,78	↓
1030 Schaerbeek	9,26	7,39	↓	1 957,76	2 070,92	↑	2 042,49	2 040,85	↓
1040 Etterbeek	9,33	9,53	↑	2 577,42	2 540,55	↓	2 031,28	2 112,69	↑
1050 Ixelles	10,16	10,02	↓	2 420,13	2 552,72	↑	1 849,05	2 057,51	↑
1060 Saint-Gilles	8,44	8,30	↓	2 479,37	2 681,95	↑	1 616,62	1 256,41	↓
1070 Anderlecht	7,82	7,59	↓	1 712,64	1 706,55	↓	1 818,38	1 904,01	↑
1080 Molenbeek-St-Jean	7,67	7,88	↑	2 018,54	1 977,22	↓	1 474,42	1 513,54	↑
1081 Koekelberg	8,79	8,01	↓	2 054,35	2 032,57	↓	1 389,44	1 672,65	↑
1082 Berchem-Ste-Agathe	7,75	7,83	↑	1 580,29	1 761,52	↑	1 605,90	1 576,37	↓
1083 Ganshoren	8,63	10,25	↑	1 934,93	1 801,24	↓	1 892,53	2 277,21	↑
1090 Jette	8,48	8,65	↑	1 887,27	1 890,54	↑	1 533,59	1 970,86	↑
1120 Neder-over-Heembeek	9,09	10,04	↑	2 268,17	2 332,81	↑	1 534,78	1 330,24	↓
1140 Evere	8,97	8,55	↓	2 096,72	2 129,72	↑	2 102,31	1 808,33	↓
1150 Woluwe-St-Pierre	10,07	9,78	↓	3 267,72	2 602,00	↓	2 691,38	2 180,95	↓
1160 Auderghem	11,04	10,45	↓	2 382,07	2 424,54	↑	2 074,08	2 032,37	↓
1170 Watermael-Boitsfort	8,87	9,69	↑	2 814,56	2 547,30	↓	2 833,43	2 657,71	↓
1180 Uccle	10,31	10,27	↓	2 866,81	2 395,63	↓	2 431,90	2 246,78	↓
1190 Forest	12,14	12,05	↓	2 007,10	1 895,91	↓	1 956,50	1 842,76	↓
1200 Woluwe-St-Lambert	10,47	9,80	↓	2 117,96	2 271,19	↑	2 090,95	2 188,76	↑
1210 St-Josse-ten-Noode	7,81	8,20	↑	2 156,06	1 831,50	↓	1 676,88	1 366,7	↓
1300 Wavre	8,83	9,02	↑	2 457,75	2 434,02	↓	1 873,03	1 693,15	↓
1400 Nivelles	11,55	10,57	↓	2 533,55	2 391,61	↓	2 254,38	2 311,48	↑
1410 Waterloo	10,19	10,09	↓	2 267,73	2 050,07	↓	2 900,64	3 092,31	↑
1420 Braine-l'Alleud	12,54	8,80	↓	2 058,67	2 019,79	↓	1 927,85	1 593,06	↓
1470 Genappe	10,66	11,56	↑	2 341,76	2 433,86	↑	1 861,11	2 122,31	↑
1480 Tubize	9,57	15,25	↑	1 552,19	1 892,61	↑	1 689,26	1 714,69	↑

LE BILLET

LE BAIL ET L'ÉTAT DES LIEUX

Dans la plupart des cas, lorsqu'un contrat de bail intervient pour location d'une résidence principale, les parties conviennent de dresser un état des lieux préalablement à l'occupation du bien par le locataire. Cet état des lieux peut être plus ou moins détaillé selon la volonté des parties et le cas échéant accompagné d'une série de photo-

graphies. Il peut aussi être dressé par un « expert ». Il peut être fait à frais communs ou contractuellement prévu à charge d'une seule partie.

Le Code Civil prévoit que lorsque l'échéance du contrat de bail arrive et qu'il y a lieu de se prononcer sur les dégâts locatifs éventuels, à défaut d'avoir recouru à un état des lieux d'entrée, le bien est censé

être restitué dans l'état où il se trouvait initialement. La loi prévoit cependant qu'il s'agit d'une présomption réfragable qui peut être renversée par toutes voies de droit.

Il s'en déduit que l'absence d'un état des lieux d'entrée est dans la grande majorité des cas avantageuse pour le locataire puisque la charge de la preuve d'un dégât éventuel reposera

sur les épaules du propriétaire.

Par contre, si un état des lieux d'entrée a été réalisé, le propriétaire verra sa réclamation pour dégâts locatifs nettement plus favorablement acceptée (le montant de l'indemnisation restera quant à lui discuté).

Selon que vous serez locataire ou propriétaire, vous aurez donc plus ou moins

intérêt à réaliser cet état des lieux d'entrée.

Bien entendu, si celui-ci est effectué, il est indispensable qu'il soit signé par toutes les parties pour accord.

Dans le même esprit, l'état des lieux de sortie semble indispensable pour apporter la preuve des dégâts locatifs ultérieurement.

Il n'est pas rare que celui-ci ne soit pas réalisé et

qu'un nouveau locataire s'installe directement dans les lieux.

L'ancien locataire pourra alors prétendre que les dégâts éventuels ne lui sont pas imputables mais doivent l'être au nouveau locataire ...

Me Didier DE DECKER
Cabinet d'avocats
www.portalis.eu