

## A la fin de la location ...

### **1/ But du document :**

Le présent document se veut être un auxiliaire pour le locataire afin de l'aider à bien préparer et réussir son état des lieux de sortie.

Les recommandations reprises ci-après sont données à titre informatif sur base des articles 1730 et suivants du Code Civil et/ou des us et coutumes en matière d'état des lieux, sous réserve des accords contractuels entre parties.

### **2/ Rôle de l'expert :**

- a) L'expert vérifie lors de sa sortie si le locataire restitue les lieux tels qu'il le devrait.
- b) L'expert assiste les parties pour déterminer si des manquements (dégâts locatifs, défauts d'entretien) sont imputables au locataire. Si tel est le cas, il chiffre les indemnités compensatoires. Le cas échéant, il pourra exiger un dédommagement pour chômage immobilier tenant compte de l'importance des réparations et de la durée nécessaire pour les réaliser.
- c) L'expert, si les parties le souhaitent, relèvera les index des compteurs (eau, gaz, électricité...), la jauge à mazout, les calorimètres, selon les moyens mis à sa disposition. À charge pour les parties de communiquer les index aux compagnies concernées et d'effectuer le transfert des compteurs.
- d) L'expert rédige un procès-verbal d'état des lieux de sortie : chacune des parties recevant son exemplaire.
- e) L'expert n'est pas chargé des modalités pour procéder à la libération de la garantie locative, ni d'établir les décomptes de charges locatives.

### **3/ Organisation de l'état des lieux de sortie :**

#### **Pour le jour de l'état des lieux de sortie :**

- Les lieux doivent être vidés de tout objet appartenant au locataire et correctement nettoyés.
- Les compteurs (eau, gaz, électricité) resteront ouverts afin de pouvoir vérifier le bon fonctionnement des appareils faisant partie intégrante des lieux loués. À défaut, une réserve sera formulée empêchant la clôture de l'état des lieux et des décomptes entre parties.
- Le locataire produira les attestations d'entretien requises datant de maximum 4 mois, notamment sans que cette liste soit limitative : chaudière, ramonage de cheminée, adoucisseur, fosse septique, chauffe-eau, système d'alarme... A défaut de précision dans le bail quant à la fréquence d'entretien des installations, les parties devront se référer aux dispositions légales de leur région.

- Les clés seront définitivement remises au propriétaire, y compris les clés supplémentaires reproduites par le locataire. Tout manquement sera alors compensé par des indemnités (le locataire n'étant plus autorisé à accéder aux lieux).

#### **4/Afin de bien vous préparer à l'état des lieux de sortie, nous vous proposons une série de conseils utiles :**

##### *Sanitaires*

- ✓ Enlever traces de calcaire avec un produit de type Antikal sur robinetterie, faïences et accessoires
- ✓ Détartrer les mousseurs des robinets (au vinaigre blanc par exemple)
- ✓ Nettoyer les crépines des lavabos, douche et baignoire (cheveux, savon, ...)
- ✓ Laver cabine de douche avec un produit de type Antikal (vitres, montants)
- ✓ Laver rideau de douche ou remplacer à l'identique
- ✓ Nettoyer les bouches d'aération
- ✓ Nettoyer les joints autour baignoire et douche (voir produit et éponge spécifique)
- ✓ Nettoyer la grille d'aération dans porte salle de bain
- ✓ Nettoyer et détartrer les WC - avec un produit adapté.

##### *Radiateurs*

- ✓ Dépoussiérer les ailettes (soulever avec douceur les plaques verticales pour accès)
- ✓ Nettoyer le radiateur et la vanne avec lessive type St Marc liquide
- ✓ Actionner les vannes régulièrement et revisser le collier si nécessaire

##### *Electricité*

- ✓ Remplacer les ampoules défectueuses
- ✓ Ne coupez pas les fils
- ✓ Placer des wagos/sucres de protection
- ✓ Vérifier les piles des détecteurs incendie
- ✓ Protéger les équipements en cas de remise en peinture

##### *Cuisine :*

- ✓ Nettoyer l'intérieur et l'extérieur des armoires ainsi que le dessus des meubles
- ✓ Nettoyer la hotte (Filtres métalliques dans lave-vaisselle).
- ✓ Remplacement filtre charbon.
- ✓ Dégivrer frigo et congélateur et les nettoyer (attention à éviter les coulées d'eau sur les meubles).
- ✓ Nettoyer les taques de cuisson (produit spécifique)
- ✓ Nettoyer le four, les grilles et lèchefrites régulièrement (produit spécifique)

##### *Moquette*

- ✓ Aspirer et nettoyer
- ✓ Protéger la moquette des écrasements excessifs de meubles
- ✓ Shampooiner délicatement si nécessaire (faire un test préalable)

### *Carrelages et plinthes*

- ✓ Nettoyer à l'eau avec une éponge et un nettoyant de type lessive St Marc pour les taches
- ✓ Vérifier l'état des pierres bleues et les nettoyer au besoin.

### *Murs*

- ✓ Enlever les clous, vis et chevilles - boucher - repeindre la trace de rebouche (peinture de ton identique - prendre renseignement auprès du bailleur si doute)
- ✓ Laver les murs avec un produit de type Lessive St Marc
- ✓ Dépoussiérer les plafonds

### *Châssis et vitres*

- ✓ Nettoyer les chambres de décompression (rainures)
- ✓ Laver l'intérieur et l'extérieur vitrage et châssis (attention à ne pas les griffer)
- ✓ Laver rideaux et tentures s'ils font partie de la location (nettoyage à sec ?)

### *Jardin*

- ✓ En sortie, informez-vous auprès du bailleur s'il accepte vos plantations
- ✓ Arroser et tailler les plantes et tondre la pelouse
- ✓ Enlever les mauvaises herbes dans les parterres et allées
- ✓ Tailler les haies et arbustes

### *Terrasse*

- ✓ Nettoyer à l'eau de Javel si nécessaire et autorisé (attention aux parterres/pierre)
- ✓ Terrasse de jardin : brosser à l'eau claire - une à deux fois par an.
- ✓ Dalles sur plots : nettoyer les interstices et crapaudines
- ✓ Nettoyer les vitres des garde-corps.

### *Cave*

- ✓ Enlever les toiles d'araignées et nettoyer le local à l'eau
- ✓ Le local doit être libre de tout objet appartenant au locataire

Tous ces conseils vous sont fournis afin que l'état des lieux de sortie se passe dans des conditions optimales !