

ENTRETIEN ET PRÉPARATION DE L'ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE

Les notes et conseils (non exhaustifs) consignés ci-après sont donnés à titre informatif, sur base des articles 1730 et suivants du Code Civil, des directives régionales et des us et coutumes en matière d'état des lieux, et sous réserve de tout accord contractuel entre parties.

Art 1728 CC : « le preneur est tenu (...) d'user de la chose louée en bon père de famille ».

Il est donc recommandé au locataire d'entretenir le bien loué de façon régulière. Les gros travaux sont à charge du propriétaire, sauf s'ils sont dus à une faute ou une négligence du locataire. En outre, si un problème d'ordre structurel apparaît en cours de location, le locataire est tenu d'en informer le propriétaire, faute de quoi sa responsabilité se verra engagée.

Etats des lieux

L'état des lieux d'entrée consiste en un descriptif précis du bien et de ses constituants.

L'état des lieux de sortie est une estimation de l'indemnité compensatoire éventuellement due par le locataire au propriétaire suite à tout dégât ou manque d'entretien. Il sera bien entendu tenu compte de l'amortissement et de la vétusté des installations et décors, ainsi que de l'usure locative normale selon les us et coutumes, et l'appréciation de l'expert.

En aucun cas, l'état des lieux de sortie ne pourra servir de nouvel état des lieux d'entrée puisque par définition il s'agit de deux missions à contenus et à finalités différents.

Relevé de compteurs

A l'entrée comme à la sortie, l'expert réalisera les relevés de compteurs à titre informatif et à condition que les compteurs soient accessibles et identifiables. Il ne pourra être tenu pour responsable de ces relevés, et ne prendra pas en charge les formalités de transfert des compteurs ou de décompte de charges. Les compteurs devront rester ouverts pour la sortie locative, de manière à pouvoir vérifier le bon fonctionnement des installations et appareils. En outre, si le locataire a fait procéder à la fermeture des compteurs, il devra prendre en charge tous frais inhérents à leurs réouvertures, en ce compris une éventuelle vacance locative, voire le relogement des nouveaux occupants.

A la sortie, il appartiendra aux parties de procéder aux formalités de libération de la garantie locative endéans les deux mois.

Remise des clés et moyens d'accès

L'état des lieux de sortie coïncidera avec la remise de toutes les clés, badges, télécommandes confiés au locataire pour le temps de la location, ainsi que les éventuelles copies. Le transfert de ceux-ci équivaut juridiquement aux transferts de risques et de responsabilités.

Le locataire aura donc totalement vidé les lieux de tous objets et déchets, et n'y aura plus accès ensuite.

Aération et ventilation

Le preneur veillera à aérer quotidiennement le bien, été comme hiver. Aérer = ouvrir largement une fenêtre durant 15 minutes.

Les ventilations contrôlées doivent être laissées en fonction en permanence ainsi que les grilles de ventilation des châssis ouvertes et dégagées.

Les hottes et extracteurs devront être utilisés dès que nécessaire, conformément à leur destination.

Il est essentiel de veiller tout particulièrement à l'aération des pièces d'eau et cuisines.

Rappelons qu'une habitation bien aérée et donc sèche, se réchauffe beaucoup plus rapidement qu'une habitation confinée et donc humide !

L'apparition de condensation ne peut être assimilée à de l'**humidité d'infiltration**. Cette dernière est due à une infiltration d'eau et, en résumé, se manifeste par des taches beige/jaune, voire des cloques. Il s'agit s'un problème structurel, à signaler de toute urgence au propriétaire et à son assurance.

Par contre, la **condensation** est due à une surcharge en humidité de l'air intérieur (douches, cuisson, émission d'humidité de tout organisme vivant, etc) et à un manque de ventilation. Elle se manifeste par des taches grises (devenant noires) sur les plafonds et murs, dans les angles et sur les joints. Il s'agit d'un problème locatif, et le locataire est responsable de son **nettoyage régulier**.

Consommables

Tous les consommables fonctionnels à l'état des lieux d'entrée devront également l'être, et à l'identique, lors de l'état des lieux de sortie : spots et ampoules, piles et batteries, joints de silicone, filtres (hotte, VMC, piscine, ...), sel d'adoucisseur et de lave vaisselle...

Dégâts

Le locataire sera redevable de tout dégât causé par lui-même ou sa famille (ou tout autre occupant) pendant la durée de la location. S'il procède lui-même à des réparations, celles-ci seront effectuées dans les règles de l'art et à l'identique de l'original.

Nettoyage

Il est vivement recommandé de procéder au nettoyage régulier du bien loué, et cela de façon approfondie pour l'état des lieux de sortie :

- Dépoussiérer, en ce compris les ailettes des radiateurs, les bouches et grilles d'aération, les stores et volets et le dessus des armoires
- Savonner l'intérieur des armoires, les portes et les joints de silicone ; les châssis et vitrages (sans oublier les profils, rainures et drainages) ; les appareils électro-ménagers
- Détartrer au quotidien les installations de cuisine et de sanitaires, robinetteries, mousseurs (filtres), parois de douche et de baignoire, etc. Penser au vinaigre, produit naturel et peu coûteux, excellent détartrant.
- Dégraissier les filtres et porte-filtre de hotte, les dessous d'armoires, l'intérieur des fours et leurs accessoires, table de cuisson, lave-vaisselle, etc
- Nettoyer plinthes et revêtements de sols avec les produits adéquats ; traiter les parquets comme il se doit (huile ou cire ou produit rénovateur adapté) ; shampouiner les moquettes et tapis
- Effacer les traces de frottements, traces digitales et nicotine sur les murs, voire les plafonds (utiliser une éponge douce et une eau légèrement savonneuse – lessive Saint Marc pour la nicotine)
- Lessiver ou faire nettoyer à sec les textiles (voilages, tentures, stores, etc), et les remettre en place

En règle générale, éviter tout produit ou éponge abrasif.

Peintures

Les peintures devront, à la sortie, être de couleurs identiques à celles mentionnées dans l'état des lieux d'entrée, sauf accord contraire entre parties. Dans le cas contraire, une remise en couleur d'origine sera mise à charge du locataire.

Trous dans les murs

Utiliser autant que possible des « crochets X » et/ou de fins clous. En fin de location, les laisser en place ou les ôter dans les règles de l'art.

Trous forés : soit le locataire les rebouche (avec enlèvement de la cheville, ponçage et retouche peinture) dans les règles de l'art, soit l'expert appliquera une indemnité forfaitaire si leur nombre est raisonnablement limité.

Entretiens

Sauf accord contraire conclu au bail, les chaudières doivent être entretenues selon les normes en vigueur.

Une attestation d'entretien datant de trois mois maximum pourra être demandée par l'expert à l'état des lieux de sortie.

Il appartient au propriétaire de vérifier le bon entretien des appareils et installations durant la location. L'expert ne pourra, en aucun cas, être tenu pour responsable de ce suivi.

Les cheminées des feux ouverts doivent être ramonées annuellement.

Les installations de ventilation et d'air conditionné doivent être entretenues régulièrement (cf indications des fabricants).

L'installation d'alarme doit être entretenue pour la sortie locative.

L'adoucisseur d'eau devra être entretenu pour la sortie locative.

La fosse sceptique et le dégraisseur également.

Les vannes d'arrêt d'eau (« vannes Schell ») doivent être régulièrement manipulées de manière à rester fonctionnelles.

En règle générale, toutes installations spécifiques doivent être entretenues selon les normes du constructeur.

Entretien des sols

Les sols doivent être nettoyés et entretenus régulièrement avec des produits adéquats.

La fréquence variera en fonction du type de passages (intensif, modéré, ...), le risque face aux expositions (ex : UV, plantes...) et l'utilisation.

Il est bon de noter que certains éléments (ex : talons aiguille, plantes, pieds de meubles) peuvent endommager la surface au sol.

- Les carrelages en céramique

- **Poreux** : Balayer ou aspirer puis passer avec une serpillère avec un produit PH neutre
- **Non poreux** : idem (éviter le savon car dépôt d'un film gras)

- **Les tapis (taille limitée) / moquettes (toute une pièce)** : ils doivent être aspirés et shampooinés (en fonction du support).
 - o **Fibres naturelles** : Laine / Coton / Fibre de coco ou soir
 - o **Fibres synthétiques**
 - o **Fibres mélangées**
- **Les sols en vinyle (pvc)** : il est conseillé de balayer ou aspirer un sol en vinyle quotidiennement.
Nettoyer le sol une fois par semaine (ou plus si nécessaire) avec une **serpillière** ou un **linge humide, de l'eau chaude** et un détergent naturel (neutre et/ou dégraissant) est souvent suffisant. Une petite quantité d'eau suffit pour nettoyer le sol en vinyle.
- **Les parquets en bois** s'entretiennent en effectuant plusieurs actions.
Passer l'aspirateur une fois par semaine est un prérequis.
 Laver le parquet avec des produits d'entretien adaptés complète **l'entretien préventif**.
 - o **Entretien des parquets en bois vitrifiés**
 Un nettoyant suractif éliminera les salissures tenaces. Finalisez l'entretien du parquet par l'application d'un nettoyant protecteur neutre pour parquets vitrifiés.
 - o **Entretien d'un parquet huilé**
 Commencez par utiliser un **nettoyant intensif pour parquet huilé**. Appliquez ensuite à la serpillière ou au balai plat articulé un savon naturel pour parquets huilés. Terminez l'opération avec une huile de protection aspect mat ou satiné une ou deux fois par an.
 - o **Entretien d'un parquet ancien ciré**
 A l'aide d'un chiffon sec et d'une brosse, les décireurs, l'encaustique et la cire sont les produits d'**entretien du parquet ciré**. Renouveler l'application de cire tous les 6 mois est conseillé. Pour éliminer les taches, prévoyez du savon noir ou de la pierre d'argile, en frottant à laine d'acier.
 - o **Entretien d'un sol stratifié**
 L'entretien du parquet stratifié s'effectue à l'eau chaude pour éviter les traces. Utilisez des produits de nettoyage pour sols stratifiés spécifiques. Passez l'aspirateur, et nettoyez les taches à l'éponge ou à la brosse (eau et produit de nettoyage). Appliquez ensuite votre mélange à la serpillière ou au microfibre parfaitement essorés.
 - o **Entretien et nettoyage du parquet flottant**
 L'entretien du parquet flottant diffère selon le produit de finition. Faites couler quelques gouttes d'eau sur une lame et frottez doucement :
 - le produit part facilement, c'est de la cire ;
 - une pellicule de graisse reste, le parquet est huilé
 - la surface ne change pas de couleur, c'est du parquet vitrifié ou stratifié.
 Reportez-vous à la méthode d'entretien correspondante.

L'entretien du parquet est également **curatif**. L'objectif est d'**atténuer** **des** griffes, coups, taches, traces de talon aiguille, brûlures, déformation, **rayures** ; boucher un trou ; changer une lame de parquet ou réaliser un traitement contre les insectes du bois.

- Si les parquets ou les carrelages ont été **recouverts de tapis** par le locataire pendant la durée d'occupation, toutes traces résultant de la présence et pose de ces tapis devront être enlevées, parquets nettoyés, carrelages récurés.

Extérieur

Le jardin doit être régulièrement entretenu : tonte hebdomadaire en saison, tailles bisannuelles, parterres régulièrement désherbés.

Les terrasses, aires de parking et accès piétons désherbés et démoussés.

Libérer les toitures plates de tout déchet. Ôter les feuilles mortes et autres déchets des corniches et évacuations d'eau.

Effectuer un entretien complet pour l'état des lieux de sortie.

Tout changement au niveau des plantations et/ou installations devra faire l'objet d'un accord entre parties ou remis en état initial.

Conseil communication

Conserver tout échange de courrier et d'e-mail entre parties, notamment concernant les entretiens et les accords particuliers (modifications au bien loué, peintures, etc, par exemple).