



CONSEILS PRATIQUES AUX LOCATAIRES (liste non exhaustive)

CONSEILS GÉNÉRAUX

Faites un dossier dans lequel vous classerez tous les documents relatifs à votre location

Confirmez, au propriétaire, par écrit, le cas échéant par lettre recommandée, toute décision prise et toute information concernant la location.
Lisez attentivement le bail avant signature

DES LA SIGNATURE...

Faites établir **un constat d'état des lieux d'entrée locative détaillé par un expert immobilier**, et lisez le attentivement dès réception.

Exigez le mode d'emploi des appareils électroménagers, de l'installation de chauffage et de toute installation spécifique et faites vous expliquer quels produits doivent être utilisés pour l'entretien des éléments tels que parquet, carrelage,...

Renseignez vous au sujet des entretiens qui vous incombent (fosse septique, dégraisseur, égouttage,...)

Certains entretiens vous incombent de plein droit tels que le nettoyage des gouttières (accessibles), le ramonage des cheminées, l'entretien de la chaudière et des chauffe-eau,...mais également les petits entretiens tels que le remplacement des joints de robinets, de filtre de hotte, détartrage des mousseurs, vérification des robinets d'arrêts qui souvent s'entartrent.

Signalez immédiatement au propriétaire toute défectuosité affectant l'immeuble; confirmez par écrit sous peine de voir votre responsabilité directement engagée (dégâts des eau, tempête, mauvais éléments de construction,...).

Souscrivez **une police d'assurance couvrant votre responsabilité civile de locataire**.
Avertissez votre assureur de l'existence éventuelle d'une clause d'abandon de recours dans le bail.

Demandez toujours l'accord écrit du propriétaire avant toute transformation et aménagement des lieux ou modifications des décors.

Utilisez, pour suspendre vos cadres par exemple ou vos tentures, des fixations causant le moins de dommages aux décors (crochets X pour les cadres par exemple)

Procédez à un entretien régulier des sols avec produits adéquats.
Entretenez régulièrement le jardin le cas échéant (taille des arbres, haies, pelouses,...)
En cas de litige ne suspendez jamais vos loyers: utilisez des moyens légaux pour obtenir justice.

A LA SORTIE

Prenez les conseils de votre expert immobilier bien avant le jour de la sortie cela peut vous éviter des frais importants. Munissez-vous de votre dossier lors de votre rendez-vous.

Le jour de la sortie, l'immeuble doit être vide et en parfait état de propreté! N'oubliez pas le filtre de hotte, nettoyage des placards, châssis,...

Rappelez-vous qu'après le constat de sortie locative, vous n'aurez plus la possibilité de réparer vos erreurs et d'accéder aux lieux.

N'oubliez pas de remettre toutes les clés y compris les copies.



Recommandations aux locataires pour la fin du bail.

1/ But du document :

Le présent document se veut être un auxiliaire pour le locataire afin de l'aider à préparer au mieux l'état des lieux de sortie.

Les recommandations reprises ci-dessous 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 la 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, et 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 indices des compteurs (eau, gaz, électricité...), la jauge à mazout, les calorimètres, selon les moyens mis à sa disposition. A charge pour les parties de les communiquer aux compagnies et d'établir les décomptes.
- 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 :

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 desservant les lieux loués. A défaut, une réserve sera formulée empêchant la clôture de l'état des lieux et des décomptes entre parties.
- Les clés seront remises au propriétaire. Toutes les clés supplémentaires reproduites par le locataire devant être remises au propriétaire lors de son départ. Cette remise de clés étant définitive, tous les manquements seront alors compensés par des indemnités (le locataire n'étant plus autorisé à accéder aux lieux) ;
- Le locataire produira les attestations d'entretien requises datant de maximum 3 mois, notamment sans que cette liste soit limitative : chaudière, ramonage de cheminée, adoucisseur, fosse septique, chauffe-eau, alarme ...



4/ Conseils d'usage :

Ci-dessous, une liste non limitative de ce qui est généralement conseillé au locataire afin de préparer l'état des lieux de sortie :

- a) **Nettoyage** : un nettoyage minutieux et approfondi de l'ensemble des locaux et de leurs équipements (portes : effacer les traces digitales, vitres : profils intérieurs et extérieurs, radiateurs dépoussiérés, etc. ...).
- b) **Plafonds et murs (peintures et papier de tapisserie)** : quelque soit l'âge des décors, les parois doivent être propres et exemptes de nicotine. Les éventuels clous, crampons, vis devront être enlevés, les trous proprement rebouchés et les dégâts réparés dans les règles de l'art. La durée de vie des décors est laissée à l'appréciation de l'expert qui calculera l'éventuelle intervention du locataire dans la remise en état des décors proportionnellement à la durée d'occupation.
- c) **Sols** : les sols doivent être nettoyés et entretenus avec des produits adéquats : parquet sans dégradation (griffes, coups, taches, traces de talon aiguille, brûlures, déformation, ...), moquettes aspirées et shampoignées (en fonction du support), ...
- d) **Portes** : chaque porte sera munie de sa clé (si présente à l'entrée), les serrures, charnières et paumelles étant graissées et en parfait état de fonctionnement.
- e) **Sanitaires** : les appareils sanitaires seront propres, détartrés (filtres, mousseurs...), les joints remplacés si nécessaire, les robinets d'arrêt fonctionnels, les joints silicones propres, ... (attention à l'utilisation de produits trop abrasifs !).
- f) **Rideaux, tentures, stores** : ils seront dépoussiérés, correctement nettoyés (éventuellement par une société professionnelle) et remis en place. Les lamelles de store seront dépoussiérées et les mécanismes en bon état de fonctionnement.
- g) **Volets** : volets correctement nettoyés intérieur et extérieur, les sangles cassées seront remplacées, les mécanismes graissés et fonctionnels. Pour les tentes solaires : la toile de la tente solaire doit être intacte et propre, et les mécanismes entretenus. Le locataire veillera à la protéger des intempéries.
- h) **Extérieurs** :
Le jardin doit être correctement entretenu et nettoyé : pelouse tondue, massifs nettoyés de toutes mauvaises herbes, haies, arbres et arbustes taillés, plantes et arbustes en bonne santé, les terrasses, dallages, allées et chemins nettoyés et sans mousse, clôtures en ordre. Les corniches seront vidées et nettoyées.
- i) Si le locataire a installé ou fait installer certains équipements mobiliers ou autres (canalisations électriques, raccordements de plomberie, de sanitaires, système d'alarme, antenne parabolique etc.), en lieu et place ou en complément de ceux qui s'y trouvaient à son entrée, il aura la faculté soit de les enlever et de remettre le tout dans l'état dans lequel il l'a reçu, soit d'abandonner ces équipements au profit du propriétaire, sans indemnité quelconque. Ceci sans exclure le droit au propriétaire de refuser ces équipements et d'exiger la remise des lieux dans leur état primitif.

Bon séjour dans votre nouvelle habitation.