



Recommandations aux locataires pour les principales réparations et entretiens, ainsi que pour la fin du bail.

GUIDE INFORMATIF NON-EXHAUSTIF ET NON CONTRACTUEL.

(VALABLE POUR: RÉSIDENTIEL /SUIVANT ÉTAT À L'ENTRÉE / ENTRETIEN NORMAL ATTENDU)

1) But du document :

Le présent document se veut être un auxiliaire pour le locataire afin de l'aider à l'entretien du bien loué et le préparer au mieux à l'état des lieux de sortie. Les recommandations reprises ci-après sont données à titre informatif

2) Rôle de l'expert :

L'expert vérifie lors de la sortie si le locataire restitue les lieux tels qu'il le devrait. Il 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. Si les parties le souhaitent, l'expert relèvera les compteurs (eau, gaz, électricité), la jauge à mazout, les calorimètres, selon les moyens mis à sa disposition. A charge pour les parties de communiquer les index aux compagnies respectives et d'établir les décomptes finaux.

L'expert rédige un procès-verbal d'état des lieux de sortie, chacune des parties recevant son exemplaire. L'expert explique aux parties le montant de l'indemnité de manière détaillée, le tout repris sur base d'un montant global et forfaitaire et entériné par la signature d'un procès-verbal de sortie. Ce procès-verbal entérine de façon définitive l'accord des parties hormis les éventuelles réserves qui pourraient y être formulées. 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.

Recommandations habituelles :

Un entretien régulier conserve l'immeuble en meilleur état et vous facilitera la remise en ordre pour l'état des lieux de sortie. Assurez-vous de la compatibilité entre produits et matériaux.

- Informer vous de l'ensemble des entretiens qui vous incombent (ex: alarme, adoucisseur, fosse, gouttière.)
- Demander les modes d'emploi des équipements (électroménager, alarme, chauffage, etc.)
- Demander à votre bailleur les recommandations d'entretiens spécifiques (pierre, parquet, etc.)

- Pour les revêtements de sols sensibles, penser à protéger les pieds de vos meubles.
- Vérifier, chaque année, que vos couvertures d'assurances sont en ordre.
- Actionner tous les mois les vannes de radiateurs, les robinets d'arrêts (wc, lavabos, éviers)
- Nettoyer les robinetteries et mousseurs (+ anticalcaire sauf sur pierres, attention à l'agressivité des produits)
- Entretien hebdomadaire de la cuvette wc (Pas d'usage de Javel si fosse septique)
- Ne pas vider graisses, matières corrosives, eau bouillante dans les éviers, wc
- Ne pas effectuer de découpe directement sur les plans de travail de cuisine, évier inox
- Ventiler le logement correctement. Vérifier et dégager régulièrement les buses de ventilation.
- Sécher les bords de baignoire et de douche ainsi que les chromes afin d'éviter le noircissement des joints silicone.
- Régler les portes / portillons d'armoire si dérèglement en cours d'occupation.

Mais aussi important de ...

- Fermer les vannes d'eau en cas d'absence prolongée (cf assurances et penser à couper l'adoucisseur)
- Protéger les conduites du gel en hiver ou purger les conduites extérieures (responsabilité de votre compteur)
- Signaler immédiatement les dysfonctionnements et dégâts incombant au bailleur
- Obtenir l'accord écrit du bailleur pour toutes modifications quelconques.
- Soumettre préalablement tous travaux hors entretiens normaux au bailleur.

Electricité: Remplacer les ampoules défectueuses en respectant les équivalences / **NE COUPER PAS LES FILS** / Placer des dés de protection / Vérifier piles des détecteurs incendie / Nettoyer et reboiter les prises et interrupteurs déchaussés/ Protéger les équipements en cas de remise en peinture.





NICOLAS PIERRE
BUREAU D'EXPERTISE IMMOBILIERE

Etat des lieux – Evaluation – Réception Provisoire – Constat Technique – Conseil Immobilier

AIDE MEMOIRE: ENTRETIEN ET REMISE EN ETAT EN FIN D'OCCUPATION NETTOYAGE GÉNÉRAL, AVEC UNE ATTENTION PARTICULIÈRE AUX POINTS SUIVANTS:

Préalablement à tous travaux d'entretien sur les matériaux et équipements de l'immeuble et afin qu'ils soient exécutés dans les règles de l'art, l'expert recommande au locataire de s'informer de la spécificité et compatibilité des produits utilisés.

Sanitaires

- Entretien de la robinetterie éventuellement avec un anticalcaire adéquat (! ces produits sont très agressifs et doivent impérativement être rincés très rapidement, voir notice d'utilisation du produit !).
- Dététrier les mousseurs des robinets (dévisser avec une clé plate pour éviter de griffer) Nettoyer les crépines des lavabos, douche et baignoire (cheveux, savon...)
(Attention au dévissage et revissage correct des crépines)
- Laver cabine de douche avec anticalcaire ou produit adapté (vitres, montants)
- Laver rideau de douche ou remplacer à l'identique
- Nettoyer bouches d'aération, joints autour baignoire et douche (voir produit et éponge spécifiques)
- WC à nettoyer et détartrer
- Si présent, penser à recharger votre adoucisseur et à l'entretenir régulièrement

Radiateurs

- Dépoussiérer les ailettes – soulever avec douceur les plaques verticales et grille pour accès
- Nettoyer le radiateur et la vanne avec Lessive type St Marc liquide

Cuisine

- Nettoyer l'intérieur et l'extérieur des armoires ainsi que le dessus des meubles (graisse) et les bacs à couverts
- Nettoyer la hotte (Filtre métal dans lave-vaisselle) – remplacer filtre charbon actif si présent.
- Dégivrer frigo et congélateur et les nettoyer (attention aux coulées d'eau sur meubles – laisser ouvert si éteint)
- Nettoyer les taques de cuisson: inox, zones de cuisson et leurs rebords avec type Vitrolin (Eres) ou Jex four et tampon doux. Nettoyer le four, les grilles et lèchefrites régulièrement (voir produit spécifique)
- Enlever immédiatement le sucre sur les plans de cuisson en vitrocéramique (cristallisation entraînant des trous).

Parquets - Moquettes

- Parquet stratifié – vitrifié ou huilé: Nettoyer de préférence au moyen de lingettes imprégnées ou d'une serpillière à peine humide (avec additif adéquat). Eviter à tout prix l'humidification des joints.
- Parquet ciré: dégraisser la surface au white-spirit ou à la térébenthine, laisser sécher plusieurs heures et appliquer une nouvelle cire naturelle non teintée.
- Protéger les revêtements de sol des écrasements excessifs de meubles
- Ne pas déposer de plantes sans protection étanche (attention aux soucoupes poreuses)

- Moquette: Aspirer et nettoyer – utiliser trichloréthylène pour enlever les taches + nettoyeuse tapis
- Moquette : désinfecter et shampooiner délicatement si nécessaire (faire un test préalable).

Carrelages et plinthes

- Nettoyer à l'eau + éponge Brite et Lessive St Marc pour les taches
- Pierre bleue: tache de rouille - solution diluée acide oxalique dans l'alcool à brûler + rincer bcp. Tache de sang, urine, encre, café, vin: blanchissez à l'eau oxygénée diluée (voir www.pierrebleuebelge.be)

Murs

- Enlever clous, vis et chevilles – boucher – repeindre la trace de rebouche (peinture de ton identique – prendre renseignement auprès du bailleur si doute – pas de ragréage grossier)
- Laver murs avec Lessive St Marc et dépeussier les plafonds des fils de poussières

Portes - Châssis et vitres

- Portes: Lessiver les ouvrants et encadrements / refixer les quincailleries / remettre les clés initiales présentes
- Châssis: Nettoyer chambres de décompression (rainures)
- Laver intérieur et extérieur vitrage ET châssis (attention à ne pas griffer / matériel adéquat)
- Laver rideaux et tentures s'ils font partie de la location (firme spécialisée conseillée / risque rétrécissement)

Abords et Jardin (généralement à restituer conformément à l'entrée)

- En sortie, informez-vous auprès du bailleur s'il accepte vos plantations ou enlevez-les.
- Entretien régulièrement et avec soin – Evacuer vos déchets végétaux
Arrosage et taille des plantes et pelouses,
Enlever mauvaises herbes dans les parterres, allées et sous les haies
Gazon: Avril – mai: herbicide (attention au mode d'application)
exemple: GAZON PUR = engrais et anti-mousse (+ scarifier préalablement si mousse importante), Maladie des rosiers: contre pucerons
- Terrasse: Nettoyer à l'eau de Javel si nécessaire et autorisé (attention aux parterres / pierre)
- Terrasse de jardin: brosser à l'eau claire – une fois par an, au printemps : ex : Damanin de Bayer
- Dalles sur plot: nettoyer les interstices et crapaudine / nettoyer vitres garde-corps

Cave

- Enlever toiles d'araignées et nettoyer à l'eau: Enlever tous vos débris.

Divers

- Nettoyer avec tissu et Lessive St Marc: interrupteurs, prises de courant (éviter les coulées), portes, dessus de portes, charnières et arrêts de porte, spots et plafonniers
- Laver rideaux et tentures s'ils font partie de la location (voir nettoyage à sec) et replacer les.

*** Les clauses du bail prévalent toujours sur ce qui précède * - En cas de litige, ne suspendez jamais le paiement des loyers Utilisez les moyens légaux en cas de désaccord.**

(Nous sommes formés pour aider le bailleur et le locataire à se concilier)



NICOLAS PIERRE
BUREAU D'EXPERTISE
IMMOBILIERE

IMMO NP SPRL – Adresse : Rue des Mésanges Bleues, 18 – Braine-l'Alleud
Téléphone : +32 484 46 95 22 – Web : immonp.be – Mail : info@immonp.be –
TVA : BE 0600 879 069 – IBAN : BE50 0689 4070 5118