



Recommandations aux locataires pour les principales réparations et entretiens, ainsi que 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 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 sur base des articles 1730 et suivants du Code Civil et/ou des us et coutumes en matière d'état des lieux de sortie, sous réserve des accords contractuels entre parties.

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.

3/ Organisation de l'état des lieux de sortie et conseils d'usage :

Principales réparations et entretiens admis par l'usage et la loi, à titre indicatif et non limitatif, sauf clauses particulières convenues entre parties :

- Toute **modification** aux décors existants (papier peint, peinture, tapis, etc ...) doit faire l'objet d'un accord écrit de la part du bailleur. Si le locataire a installé ou fait installer certains équipements mobiliers ou autres (câblages électriques, raccordements de plomberie ou de sanitaires, etc ...) en lieu et place ou en complément de ceux qui s'y trouvaient à son entrée, il doit soit les enlever et remettre le tout dans l'état dans lequel il l'a reçu, soit abandonner ces équipements au profit du bailleur, sans indemnité quelconque. Ceci, sans exclure le droit du bailleur de refuser ces équipements et d'exiger la remise des lieux dans leur état initial.
- Préalablement au constat de sortie, les lieux doivent être **vidés** de tout objet ou déchet appartenant au locataire ; le tout correctement nettoyé (carrelages, faïences, revêtements divers, châssis, vitres, murs, plafonds, etc ...).
- Les **compteurs** (eau, gaz, électricité) doivent restés ouverts afin de pouvoir vérifier le bon fonctionnement du réseau électrique et des appareils desservant les lieux loués. A défaut, une réserve sera formulée empêchant la clôture de l'état des lieux de sortie et des derniers décomptes entre parties. Les boîtiers de téléphonie, internet, décodeurs, paraboles, etc ... installés dans les lieux par le locataire doivent être enlevés et les éventuels dégâts liés à la pose/dépose doivent être réparés par le locataire. Le locataire ne peut en aucun cas couper les fils électriques à ras des murs et des plafonds.
- Les **portes intérieures** : les clés de portes intérieures présentes à l'entrée doivent être restituées à la sortie. Les charnières, serrures et paumelles doivent être en parfait état de fonctionnement. Toutes les clés supplémentaires reproduites par le locataire doivent être remises au bailleur lors de son départ. Cette remise de clés étant définitive, tous les manquements seront compensés par des indemnités ; le locataire n'étant plus autorisé à accéder aux lieux.

- 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.
- Un **nettoyage** minutieux et approfondi doit être effectué pour l'ensemble des locaux et de leurs équipements : traces digitales sur les parois, les boiseries et les meubles ; nettoyage des châssis, des profils, des vitres intérieures et extérieures, des feuillures ; dépoussiérage des radiateurs ; nettoyage des prises et des interrupteurs ; dégraissage des appareils électroménagers ; traces de calcaire sur les sanitaires et robinetteries, etc ...
- Le temps d'amortissement des **décors** est laissé à l'appréciation de l'expert. Ceux-ci s'amortissent généralement sur une période allant de 6 à 9 ans, selon leur qualité, leur mise en œuvre et la destination des locaux. Si le départ a lieu plus tôt, le dédommagement est proportionnel à la durée d'occupation restant à courir. Quel que soit l'âge des décors, les parois doivent être propres et exemptes de nicotine. Les clous, crampons et vis doivent être enlevés, les trous proprement rebouchés et les éventuels dégâts réparés dans les règles de l'art. Toutefois, si les papiers peints sont amortis, des dégâts localisés tels que le détachement peuvent être réclamés si ceux-ci sont déchirés, graisseux ou souillés de nicotine, tachés ou couverts de peinture. Il en est de même pour le lavage des peintures si celles-ci sont salies, détériorées ou souillées par la nicotine. Tous les crochets, ventouses ou adhésifs qui auraient été collés sur les murs et les faïences doivent être enlevés et le support réparé également si nécessaire. Pour ceux qui n'auraient pas été enlevés, il sera réclamé une indemnisation à la sortie des lieux, étant donné le risque d'arrachement de l'émail des faïences, des dégâts au plafonnage, aux tapisseries et aux peintures lors de cet enlèvement. Le locataire est responsable des souillures (cheminée et bougies) à l'exception de celles résultant de défauts de construction. Les troubles constructifs n'incombent généralement pas au locataire, sauf s'ils résultent d'un mauvais usage.
- Les **vinyles, les parquets et les escaliers** doivent être nettoyés et entretenus avec des produits adéquats. Les parquets doivent être sans dégradation (griffes, coups, taches, traces de talon aiguille, brûlure, déformation, ...). Le locataire est responsable des taches et traces provoquées par les pieds des meubles. Si des taches, des traces mates, des décolorations, des griffes, des brûlures ou des coups devaient affecter plus de ½ m² de parquet vitrifié, une vitrification totale et/ou un ponçage total du parquet lui sera compté. Les tapis plain doivent être aspirés et shampooinés. Le locataire n'est pas responsable de l'usure normale des recouvrements de sol ; il peut enlever ceux qui ont été placés par lui s'ils n'ont pas été collés. Si des taches ou des dégradations subsistent après enlèvement, le locataire supportera le coût de la remise en état.
- Les **sanitaires et appareils sanitaires** (filtres et mousseurs) doivent être propres et détartrés. Les joints en silicone doivent être entretenus voire remplacés. Les robinets d'arrêt doivent être fonctionnels. Attention à l'utilisation de produits trop abrasifs qui altèreraient l'émail et les chromes.
- Les **rideaux, tentures et stores** doivent être dépoussiérés, correctement nettoyés et remis en place. Les lamelles des stores doivent être dépoussiérées et les mécanismes en état de fonctionnement. Le remplacement des vitres brisées est à la charge du locataire. Les châssis, les profils, les feuillures, les joints et les vitres intérieurs et extérieurs, doivent être correctement nettoyés, les volets, les battants, les persiennes doivent être correctement nettoyés intérieurement et extérieurement. Les mécanismes doivent être fonctionnels et au complet, de même que les tentes solaires dont les toiles doivent rester intactes et propres.
- Le locataire doit préserver les conduites contre le **gel**, ainsi que les compteurs, les réservoirs, et les bassins.
- Les **jardins, les terrasses, les cours et les devantures** doivent être correctement entretenus et nettoyés. Les terrasses, dallages, pavages, allées, chemins, clôtures, ... doivent être entretenus et dépourvus de mousse. Les terrasses en bois doivent faire l'objet d'un traitement périodique à base d'un produit nourrissant adéquat. La pelouse doit être tondue ; les massifs nettoyés de toutes mauvaises herbes ; les haies, les arbres et les arbustes doivent être taillés ; les plantations existantes ne peuvent pas être arrachées. Les corniches doivent être vidées et propres. Le gravier emporté par la pluie doit être ratissé.
- Le locataire doit assumer tout dégât survenu lors de son **déménagement**.

4/ Un renseignement ?

Pour plus d'explication, n'hésitez pas à faire appel à l'un de nos membres Expert CIBEX.