

RECOMMANDATIONS AUX LOCATAIRES **POUR LA FIN DE BAIL**

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.

1. Rôle de l'expert :

- a) L'expert vérifie lors de la sortie si le locataire restitue les lieux tels qu'il le devrait. Le locataire est en effet tenu de restituer les lieux tels qu'il les a reçus, excepté ce qui aura péri ou aura été dégradé par usage normal ou force majeure. Tout ce qui aura été dégradé, cassé ou troué, devra être remis dans son état initial à la sortie du locataire. L'état des lieux établi à l'entrée fera foi de l'état dans lequel le locataire a reçu les lieux. Un compte des dégradations sera établi par l'expert.
- 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 et à condition que cela soit possible, 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.

2. Organisation de l'état des lieux de sortie :

Le jour de l'état des lieux de sortie :

- a) Les lieux doivent être correctement nettoyés et vidés de tout objet appartenant au locataire.

b) 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.

c) 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).

d) Le locataire produira les attestations d'entretien requises, datant de maximum 6 mois, notamment sans que cette liste soit limitative : chaudière, ramonage de cheminée, adoucisseur, fosse septique, chauffe-eau, alarme, etc... Ces entretiens doivent être réalisés par des firmes agréées.

3. 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. En règle générale, les papiers peints et peintures intérieures seront considérés comme amortis après 6 années, soit 72 mois, pour les décors non lavables (exemple : peinture latex) et 9 années pour les autres décors, soit 108 mois. Si le départ a lieu plus tôt, le dédommagement sera proportionnel 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 shampooinées (en fonction du support), ... 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. Si des taches, des traces mates ou des décolorations devaient affecter plus d'un demi mètre carré de parquet plastifié, c'est une plastification totale du local qui sera comptée.

- d) Menuiseries intérieures et extérieures : chaque porte ou fenêtre sera munie de sa clé (si présente à l'entrée), les serrures, charnières, et paumelles étant graissées et en parfait état de fonctionnement. Les profils, batées et vitres des châssis de fenêtres seront parfaitement propres.
- 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 à l'intérieur et à l'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.

Le montant des dégâts locatifs étant approuvé par les parties, il sera déduit de la "garantie", le surplus étant à restituer au locataire. Si le montant des dégâts dépasse la "garantie", le locataire est tenu payer le complément et décharge ne lui sera accordée qu'après paiement. Suivant l'importance des réparations, il sera tenu compte d'un chômage locatif en fonction de la durée nécessaire pour effectuer les travaux.

Nous vous souhaitons un bon emménagement dans votre nouvelle habitation.
