

## CONSEILS PRATIQUES AUX LOCATAIRES

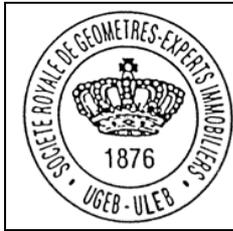


### **A. QUELQUES CONSEILS GENERAUX :**

1. Faites un dossier dans lequel vous classerez tous les documents relatifs à la location : bail, état des lieux, courriers, factures, contrat d'assurance....
2. Notifiez au propriétaire et par écrit le cas échéant par lettre recommandée, tous problèmes non locatifs.
3. Lisez attentivement le bail avant sa signature et indiquez clairement les dérogations et accords intervenus entre les parties.

### **B. A LA SIGNATURE DU CONTRAT DE BAIL ET AU PLUS TARD A LA VISITE DE L'EXPERT POUR LA REALISATION DE L'ETAT DES LIEUX :**

1. Faites établir, à frais partagé avec le propriétaire, **un constat d'état des lieux d'entrée locative** détaillé par un **Géomètre-Expert** qualifié et habitué aux matières locatives. Il s'agit d'un professionnel qui utilisera les termes adéquats et précis permettant d'éviter les difficultés d'interprétation et les situations conflictuelles, à frais partagés avec le propriétaire.
2. N'oubliez pas de souscrire une **assurance** couvrant le bien dès la remise des clefs, durant toute la durée de la location et/ou conformément aux clauses particulières du bail.
3. Demandez au propriétaire **une copie** du mode d'emploi des appareils électroménagers, de l'installation de chauffage et de production d'eau chaude, ainsi que de toute installation spécifique (alarmes, adoucisseurs d'eau, ...).
4. Demandez une identification correcte des diverses clefs, cartes, télécommandes, ..., fournies à l'entrée et en cours de location.
5. Demandez **les références des produits et les modes d'entretiens spécifiques** (parquets, pierres naturelles, ...).
6. Informez-vous des **entretiens à votre charge** et demandez une copie des attestations/factures des derniers entretiens effectués.



## CONSEILS PRATIQUES AUX LOCATAIRES



### **C. PENDANT L'OCCUPATION**

**Mise en garde :** *il est impératif de vérifier la notice d'utilisation des produits d'entretien et de s'assurer de leur compatibilité avec les matériaux sur lesquels ils sont appliqués. En cas de doute sur l'entretien d'un matériau ou en cas de nécessité d'une réparation, il est vivement conseillé d'interroger le bailleur sur l'intervention à prévoir.*

Un entretien régulier conserve l'immeuble en meilleur état et facilite la remise en ordre avant l'état des lieux de sortie (notamment : table de cuisson, four, hotte, robinetterie, évier, équipements sanitaires, joints souples, tapis, carrelages, luminaires, portes, châssis, bouches et grilles de ventilation, radiateurs, enlèvement des dépôts calcaires, ...)

**D'une façon plus particulière, il est conseillé pour :**

#### **les sanitaires**

- d'actionner tous les mois : les vannes thermostatiques, robinets d'arrêts (wc, lavabos, éviers), groupes de sécurité des boilers, etc...
- d'entretenir la robinetterie, éventuellement avec un anticalcaire adéquat (! les produits sont très agressifs et doivent impérativement être rincés très rapidement - voir notice d'utilisation du produit).
- de dévisser régulièrement les filtres brise-jets (mousseurs) des robinetteries pour les détartrer et les nettoyer.
- de ne pas vider de graisses, produits corrosifs et colorants dans les éviers, WC, etc...

#### **la plomberie**

- de fermer les vannes d'eau en cas d'absence prolongée (cfr assurances), sans oublier de vérifier -dans ce cas- si cela ne nécessite pas l'arrêt de l'adoucisseur.
- en cas de présence d'un adoucisseur, il est impératif de l'utiliser et de l'alimenter avec le produit adéquat (sel,...).
- de protéger les conduites du gel.

#### **la cuisine**

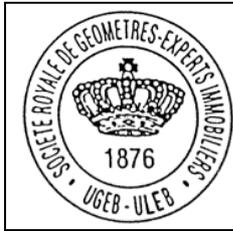
- de ne pas découper directement (sans protection) sur les plans de travail de la cuisine, de l'évier en inox, etc...
- afin d'éviter le gonflement des plans de travail, des tablettes et du mobilier sous-jacent, il est nécessaire d'essuyer le pourtour des éviers et des lavabos.
- de régler les portes et portillons des armoires, si nécessaire.
- de ne pas laisser de sucre sur le plan de cuisson en vitrocéramique car cela entraîne une cristallisation (avec formation de trou dans le verre).

#### **les parquets**

- de ne pas déposer de plantes sans protection étanche (attention aux soucoupes poreuses).
- de ne pas oublier de poser des feutres ou des coupelles sous les piètements des meubles, lits, chaises etc...

#### **les châssis et vitres**

- de ventiler correctement le logement et de ne jamais colmater les grilles ou les bouches de ventilation. De dépoussiérer régulièrement les grilles et les extracteurs. De remplacer les filtres.
- d'entretenir annuellement les installations de VMC (ventilation mécanique contrôlée) et de climatisation par un professionnel.
- d'entretenir régulièrement les châssis de fenêtre en les ouvrant et en les nettoyant sur les 2 faces ainsi que les battées et les joints. Les orifices d'évacuation seront maintenus dégagés.



## CONSEILS PRATIQUES AUX LOCATAIRES



N'utilisez que des produits d'entretien adaptés au matériau et des éponges douces, en particulier pour le PVC.

- Actionner régulièrement les volets, nettoyer le tablier (les 2 faces si accessibles).

### **les abords et les jardins**

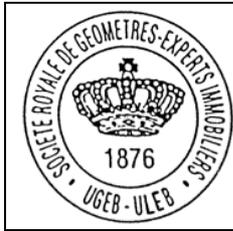
- d'entretenir régulièrement le jardin de manière à préserver son aspect initial.
- d'entretenir le gazon (tondre, amender, traiter au sélectif, scarifier).
- de désherber, traiter et retourner les parterres et leurs plantes ornementales.
- de désherber et nettoyer les allées et chemins.
- de tailler les plantes et arbustes, en fonction de l'essence et de la saison et suivant les règles de l'art, pour conserver leurs gabarit, forme, silhouette (N.B. l'élagage des arbres reste à charge du bailleur).
- le locataire s'informer auprès du bailleur sur les gabarits à ne pas dépasser.
- de tailler les haies en fonction de la saison, des essences et des gabarits à respecter.
- d'arroser si nécessaire en période de sécheresse.
- de nettoyer régulièrement les corniches (minimum 2 fois par an).
- de dégager régulièrement les avaloirs et caniveaux.
- de nettoyer, désherber et démousser, à l'aide de produits adéquats, p. ex. à l'eau de Javel si autorisé.
- pour les dalles sur plot : de nettoyer les interstices et crapaudine ;
- pour les garde-corps : de nettoyer les profils, ballustres et panneaux.
- de ne jamais nettoyer à haute pression (risque de dégradation des joints et de la surface du matériau)
- de signaler immédiatement les dysfonctionnements et dégâts incombant au bailleur.
- d'obtenir l'accord écrit du bailleur pour toutes modifications ex. : remise en peinture, percement de carrelages, de profils de châssis, ...)
- d'évacuer régulièrement les déchets.

### **D. EN FIN D'OCCUPATION**

1. Dès connaissance de la date de fin d'occupation des lieux, contactez votre Géomètre-Expert pour organiser les formalités de sortie et fixer rendez-vous.
2. N'oubliez pas votre dossier comprenant les différents documents (Etat des lieux, bail, attestations,...).
3. Préparer les documents de reprises de compteurs.
4. Dans les échanges de courriers avec votre locataire, demandez-lui de produire les différentes attestations et factures relatives aux différents appareils.
5. A la sortie locative, il entre dans la mission de l'expert de tenir compte de :
  - L'état initial des lieux loués (entretien & nettoyage) ;
  - La durée d'occupation ;
  - L'usure normale.

L'expertise de sortie locative s'accompagne toujours de la reprise définitive des clés, quand bien même la date de cette expertise ne correspondrait pas à celle de la fin de bail.

Malgré un bon entretien régulier en cours d'occupation, le nettoyage à prévoir pour cet état des lieux n'est pas à sous-estimer et nécessite une bonne planification. Les nettoyages complémentaires qui seraient à charge de l'occupant sont tarifés au prix d'un nettoyage professionnel majoré de la tva (21 %).



## CONSEILS PRATIQUES AUX LOCATAIRES



Outre les conseils d'entretien régulier à réaliser en cours d'occupation, le nettoyage en fin d'occupation sera exécuté de manière plus minutieuse **et sera complété par les recommandations suivantes :**

- Sanitaires : Lavez le rideau de douche ou le remplacer à l'identique
  - Électricité : Démontez vos luminaires sans couper les fils. Placer des connecteurs (sucres) de protection et remplacez les luminaires ou les douilles (socquets) et ampoules présentes à l'entrée des lieux ; refixez les prises et interrupteurs déchaussés.
  - Cuisine : Dégivrez et nettoyez le frigo et le congélateur sans utiliser de détergent (uniquement avec une solution vinaigrée ou de bicarbonate de soude) - Attention aux écoulements d'eau sur le meuble sous-jacent. Une fois nettoyé et dégivré, laissez les portes ouvertes si l'appareil est éteint.
  - Moquette - tapis : Shampooiner si clause contractuelle (faire un test préalable).
  - Serrures : Remettre les clés en place sur les serrures correspondantes. Restituer toutes les clés des portes extérieures y compris celles qui auraient été reproduites en cours d'occupation y compris les cartes de sécurité.
  - Murs : Enlevez clous, vis et chevilles et reboucher soigneusement à l'enduit et retoucher à la peinture de ton identique.
  - Jardin : Préalablement à la sortie, s'informer auprès du bailleur s'il accepte les plantations qui ont été ajoutées en cours d'occupation.
  - Cave : dépoussiérer et nettoyer à l'eau
  - Divers : Lavez rideaux et tentures s'ils font partie de la location et remplacez-les (faites appel le cas échéant à une firme spécialisée).
6. Documents à fournir :
- Attestations et factures d'entretien de la chaudière, des chauffe-eaux, de l'adoucisseur, du système d'alarme, ...
  - Attestation ou facture de ramonage des cheminées.

\* Les clauses du bail prévalent toujours sur ce qui précède \*