

Recommandations d'entretien et d'usage

Préambule

Les quelques lignes qui suivent n'ont pas la prétention de répondre à toutes les questions relatives aux dégâts locatifs, mais seulement de prévenir et mettre en garde quant aux devoirs de remise en état des lieux.

En cas d'interrogation, n'hésitez pas à appeler votre expert commun qui vous conseillera dans votre cas plus particulier.

Généralités.

En général, et sauf convention spéciale stipulée dans le bail, vous avez l'obligation de restituer les lieux loués dans le même état qu'ils se trouvaient lors de votre entrée (décrits dans l'état des lieux d'entrée), exception faite de l'usure locative normale (dégradation qui résulte de son usage en bon père de famille et conformément à sa destination) et de la vétusté (l'effet de la dégradation inévitable produite par l'écoulement du temps).

Vous êtes donc responsable de l'entretien locatif et des réparations locatives. Seules les grosses réparations peuvent être à charge du bailleur.

Les dégâts locatifs qui seront constatés lors de l'état des lieux de sortie donneront lieu au paiement d'une indemnité au bailleur.

Le cas échéant, elle tient compte de l'âge et de la qualité des décors, ainsi que des prix courants normaux (la main d'œuvre est comptée sur base des prix établis par les Fédérations Professionnelles, avec TVA).

Il est donc très important d'entretenir les lieux loués conformément aux usages. Les principaux points de cet entretien locatif sont exposés par l'article 1754 du code civil, et par la jurisprudence qui s'y rattache.

Au jour de l'expertise, les lieux doivent être libres de tout objet et nettoyés.

Les clés sont remises à la suite de la visite de constat de l'état des lieux et il n'est plus possible au locataire d'entreprendre des travaux de nettoyage ou réfection qui auraient été omis ou resteraient inachevés.

Tout dommage à l'appartement (type dégât des eaux ou similaires) même n'étant pas du fait ou de la responsabilité du locataire, doit être signalé immédiatement au propriétaire bailleur, à défaut ces dommages seront portés en compte au locataire.

Ceux-ci seront chiffrés dans une indemnité qui peut suivant, le cas, correspondre par exemple :

- au prix du remplacement d'un objet (brisé ou manquant),
- à l'équivalent du coût de la main d'œuvre et des fournitures nécessaires à la remise en état des lieux,
- à un montant correspondant à la dépréciation du bien suite à diverses dégradations irréparables ou trop minimes et ne nécessitant pas le remplacement de l'objet, etc...
- à une indemnité correspondant à l'aggravation d'une situation existante, etc...

Recommandations d'entretien et d'usage

Lors de votre entrée dans les lieux, demandez au bailleur toutes les informations utiles à la bonne conduite et à l'entretien de l'installation et de vous fournir la preuve que l'entretien et le ramonage des conduits de fumée ont été effectués récemment.

Vous devez confier l'entretien annuel ou biennuel de l'installation à une firme spécialisée, conformément à la législation en vigueur (arrêté royal du 06/01/1978).

PS : L'expert sera intransigeant sur l'état de nettoyage lors de la sortie locative.

Recommandations d'entretien et d'usage

Conseils d'entretien pendant la durée du bail, par type de poste

Murs / plafonds :

- Suspendre vos tableaux, cadres, ... avec des crochets spéciaux uniquement.
- Les appareils TV, ordinateurs, doivent être éloignés des murs.
- Dépoussiérer régulièrement les périmètres et partie arrière des cadres (éviter les marques de poussière incrustées dans les murs).
- Les dépôts de nicotine doivent être nettoyés.
- Crayonnages, traces de griffures, taches, souillures et traces de coup diverses ;
- Peindre sur un papier existant qui n'est pas prévu à cet effet.
- Re tapissage sur un papier existant (surtout à relief) sans enlèvement préalable de ce dernier, sauf s'il s'agit d'un papier de fond.
- Poser un papier dont les coloris, motifs et caractéristiques ne correspondent pas aux goûts usuels ou à la destination des locaux.
- Vous n'êtes pas responsable de l'usure, du défraichissement ou de l'altération d'une peinture, pour autant qu'ils soient normaux.
Attention : même amortie, une peinture doit être rendue propre à votre départ.
Avant de procéder à une quelconque modification des peintures, entendez-vous avec votre propriétaire et faites confirmer l'accord par écrit.
- Vous êtes responsable des traces de coups et de griffes dans les plafonnages, moulures et ornements.

Sols :

- Éviter les poinçonnements des parquets par chaussures à talons aiguilles.
- Les revêtements de sol doivent être protégés :
 - Pieds de meubles par tampons feutres ou similaires,
 - Chaises à roulettes (type chaises de bureau) par des protections adéquates
 - Pieds de lits ou meubles lourds placés sur des rondelles.
- Parquet ciré, nettoyer à sec et lorsqu'il y a des taches, les faire disparaître à l'aide de térébenthine et éventuellement en utilisant de la laine d'acier avant de recirer.
- Parquet vitrifié, nettoyer à l'aide d'une serpillière légèrement humide en utilisant, le cas échéant, certains produits spéciaux régénérateurs.
- Tout raclage prématuré rendu nécessaire en raison de ces incidents entraîne le paiement d'une indemnité de dépréciation.
- Ne jamais coller un tapis plain sur un parquet, ce qui nécessiterait le remplacement de celui-ci à vos frais !!!
- Revêtement de sol souples (ex : vinyle) : vous n'êtes pas responsable de l'usure normale à la suite de passages, enfoncement des pieds de meuble etc...
Attention aux déchirements en déplaçant des meubles sans les soulever, le remplacement du revêtement sera à votre charge !!
- Ne jamais coller un tapis plain ou un revêtement vinyle, parquet, ou dalles de carrelage sans un accord écrit et préalable avec le propriétaire.
- Entretien par lavage à l'eau tiède et détergent (sans ammoniac).
La remise en état risque d'être difficile et onéreuse, voire impossible, ce qui nécessiterait le remplacement du sol d'origine à vos frais !!!
- Sol textile ou tapis plain : entretien à l'aspirateur et périodiquement au shampoing.

Recommandations d'entretien et d'usage

- Évitez l'emploi d'un shampoing liquide sur une moquette au dimensionnement instable (surtout en pose tendue), ou posée sur un support sensible à l'eau (plancher en bois par exemple).
- Avant de charger fortement les planchers (par exemple par l'installation d'un aquarium), informez-vous de la charge maximum qu'il peut supporter.

Châssis :

- Les châssis doivent être entretenus avec des produits Adhoc.
- Il est interdit de forer dans les châssis tels que PVC et les châssis métalliques.

Croisées et châssis de fenêtre :

- Nettoyez régulièrement les vitres et châssis, en particulier les canaux d'évacuation des eaux de condensation (battées de fenêtre).
- Entretenez les systèmes de fermeture et faites fonctionner régulièrement les battants pour éviter le blocage.
- **AEREZ REGULIEREMENT LES LOCAUX (min 30m/jour).**
Vous êtes responsable des dégâts provoqués par la condensation. Une bonne ventilation des locaux est indispensable.
Une bonne ventilation des locaux évite l'apparition de dégâts provoqués par la condensation.

Vitres et glaces :

- Vous devez laver régulièrement les faces intérieures et extérieures des vitres, sauf celles qui seraient inaccessibles.
- Vous avez aussi l'obligation de remplacer les vitres brisées ou fendues, à moins que vous ne puissiez prouver que ce soit le fait d'un tiers ou de la grêle.
- Attention, le bail stipule souvent une obligation supplémentaire qui vous oblige à remplacer les vitres brisées quelle qu'en soit la cause, même en cas de vol, vandalisme ou effraction.
- Vous devez, à votre départ, supprimer toutes les inscriptions peintes ou collées sur les vitres, ou remplacer le vitrage si nécessaire.

Volets :

Dans le cas de volets à enrouleur, entretenez et graissez le mécanisme.
Le remplacement d'une sangle cassée vous incombe.
Manipulez régulièrement les volets pour en éviter le blocage.

Vitraux :

Attention à ne pas endommager ces éléments délicats et fragiles !!

Miroirs :

- Entretenez comme une vitre normale.
- Attention, vous êtes responsable de la dégradation par oxydation due à une hydrométrie trop élevée du local (Aérez la salle de bains !), ainsi que des bris et coups divers.

Recommandations d'entretien et d'usage

Sanitaire :

- Les éponges de cuisine avec face abrasive raient le verre (miroirs, vitres, inox, vitrocéramique...).
- Les produits de nettoyage anticalcaire peuvent abîmer l'émail des baignoires (émail de baignoire rongé, chrome de robinetterie noirci, ...). Le détartrage de ces accessoires peut être fait, éventuellement après démontage, à l'aide d'un produit spécial (Viakal) ou de vinaigre.
- Les détartrants pour cafetières et autres acides forts ne conviennent pas pour détartrer les appareils sanitaires
- Si enlèvement d'appareils de cuisson, les canalisations de gaz doivent être bouchonnées (par sécurité).
- Veillez régulièrement au réglage, nettoyage et détartrage des équipements, au remplacement des joints, des vannes et robinets.
- Les filtres et mousseurs des robinets et douchettes doivent être détartrés, voire remplacés régulièrement, spécialement dans les régions où l'eau est particulièrement calcaire.
- Veuillez tout particulièrement à ne pas répandre ces produits dans les baignoires et/ou éviers car ils risqueraient de les endommager irrémédiablement et les frais de réparations vous seraient portés en compte.
- *Pour les W-C*, vous êtes tenu au remplacement des charnières, sièges et couvercles brisés.
- Veillez particulièrement à l'entretien et au remplacement éventuel du joint souple en périphérie des appareils (Joint silicone).
- Vous pouvez être tenu responsable des dommages provoqués par des infiltrations d'eau suite à une défectuosité de ce joint.
- Veillez particulièrement au joint d'étanchéité du tube de douche, et à ceux placés entre les appareils sanitaires et les parois ou tablettes contiguës (Plan de travail de la cuisine).
- *Baignoire* : Utilisez un produit d'entretien approprié pour éviter l'entartrage et l'altération du brillant (baignoire en tôle émaillée ou acrylique).
- Si vous causez malencontreusement un éclat dans l'émail, faites-le réparer dans les règles de l'art (Une retouche au pinceau n'est pas considérée comme une réparation valable)
- Entretenez et remplacez si nécessaire le joint souple en périphérie de la baignoire (Joint silicone). Vous pouvez être tenu responsable des dommages provoqués par des infiltrations d'eau suite à une défectuosité de ce joint.
- Ne collez pas d'adhésifs antidérapants dans le fond de la baignoire, qui altèrent le matériau en surface.

Chasse d'eau :

- S'il s'avère nécessaire, vous êtes tenu au remplacement de la cloche et du joint.
- Veillez à éliminer les dépôts de tartre et d'oxyde.
- L'usage de produits spéciaux antitartre à placer dans le réservoir est recommandé.
- Le réglage régulier du flotteur évite des fuites.

Recommandations d'entretien et d'usage

Canalisations et tuyauteries :

- Manipulez plusieurs fois par an les vannes et robinets d'arrêt sous les éviers/lavabos pour éviter les dépôts de tartre.
- Préservez les installations contre la gelée (Vidangez si nécessaire).
- Coupez l'alimentation en eau en cas d'absence prolongée.
- Ne versez jamais d'huile ou graisse dans les décharges. Vous êtes responsable des dégâts provoqués par l'obstruction d'un tuyau de chute ou de décharge d'eau usée et de l'entartrage des canalisations.

Condensation :

- Vous êtes responsable des dégâts provoqués par la condensation aux décors et au bâtiment (notamment les châssis de fenêtre).
- Ventilez correctement les locaux en particulier la salle de bains, la cuisine et les chambres (En une nuit de sommeil votre corps évacue ±150 grammes d'eau par personne).
- Veillez à maintenir une température suffisante et régulière.
- Rappelez-vous qu'un air sec nécessite moins de calories pour être chauffé.
- Une bonne ventilation des locaux permet d'effectuer des économies de chauffage. Couper le chauffage pendant de courtes absences (1 journée) ne vous fera pas économiser de chauffage, au contraire, la remise à température des locaux lors de votre retour nécessitera un supplément d'énergie (variable en fonction de l'inertie thermique du bâtiment).
Lors de courte absence, diminuer le chauffage de 2 à 3 degrés est suffisant et permet d'éviter l'apparition de problèmes de condensation et de faire des économies de chauffage.
- En général lorsque vous constatez de la condensation sur les vitrages, c'est que la ventilation et/ou le chauffage sont insuffisants.

Mobilier de cuisine :

- Les plans de travail en mélaminé ne résistent pas aux découpes au couteau. Prévoir une planche de découpe adéquate.
- Sont à votre charge : Le nettoyage, détartrage, dégivrage et dégraissage des équipements. Le remplacement des éléments ou boutons de commande, lampes-témoins, ampoules d'éclairage, poignées, serrures, loquets etc...
- Les fours traditionnels se nettoient régulièrement à l'aide de produits couramment vendus dans le commerce, dégraisser les grilles et lèchefrites.
- Les fours à micro-ondes se nettoient après chaque usage à l'aide d'un chiffon humide.
- Hotte de cuisine : nettoyez le filtre régulièrement et remplacez si nécessaire.
- Lave-vaisselle : suivez scrupuleusement les instructions du manuel. Videz et nettoyez-le après chaque utilisation. Faites l'appoint de sel régénérant (anti-tartre) au moins une fois par semaine. Nettoyez le filtre après chaque utilisation.
- Taques de cuisson : Au gaz ou à l'électricité, leurs surfaces se lavent régulièrement à l'aide de produits appropriés, en évitant de griffer les plans de cuisson. Pour les surfaces en vitrocéramique, lavez à froid après chaque usage avec de l'eau claire. Nettoyez immédiatement et à chaud toute tache résultant d'une préparation à base de sucre à l'aide du grattoir spécial, normalement fourni

Recommandations d'entretien et d'usage

avec l'appareil. Ne jamais utiliser de produits abrasifs (genre CIF) ou de tampons abrasifs qui rayeraient la surface, mais des produits spécialement adaptés.

Lambris, carrelages et portes :

- Il est interdit de forer sans autorisation dans les lambris et carrelages muraux. Dans tous les cas, les perforations doivent être réalisées au niveau des joints de ciment entre carrelages.
- Les lambris en carrelage doivent être lavés.
- Il est interdit de fixer des crochets et patères sur les feuilles de portes.
- Nettoyez régulièrement pour éviter les dépôts au droit des joints.

Marbres et pierres naturelles :

- Vous êtes responsable des griffures, traces de coups, écornures et taches.
- Ne pratiquez pas de scellements dans la pierre naturelle (percements). Vous serez amené, le cas échéant, à remplacer l'élément détérioré.

Plantes

- Évitez soigneusement les traces et dépôts de pots de fleurs sur les tablettes de fenêtre.
- Les pots ou cache-pots en terre cuite laissent passer l'humidité. Il est nécessaire d'éviter tout contact en plaçant une soucoupe en plastique ou terre cuite vernie pour éviter des dommages au parquet, moquette, tablettes, etc.

Balcons, terrasses :

- Nettoyez régulièrement les dalles (mousses) en utilisant éventuellement un désherbant.
- Si les dalles sont posées sur plots, nettoyez aussi l'espace sous les dalles.
- Veillez à dégager les siphons et avaloirs.
- Vous êtes tenu responsable des traces de dépôts laissées par les bacs à fleurs, caisses, bouteilles etc.

Electricité :

- Ne pas couper les fils à ras des murs et plafonds (laisser toujours une longueur de +/- 10 cm minimum dépasser), isoler les fils ("sucre"...), remplacer les douilles et ampoules au départ.
- Ne surchargez pas l'installation.
- Vous devez remplacer les fusibles en cas de besoin.
- En aucune façon vous ne pouvez les shunter (renforcer à l'aide d'un fil) car vous risqueriez de faire fondre les fils électriques de l'installation et les frais de réparation vous incomberaient.
- Le remplacement des petits accessoires électriques est à votre charge : interrupteurs, fusibles, disjoncteurs, ampoules etc..
- Si vous voulez modifier l'installation électrique, mettez-vous d'accord au préalable et de préférence par écrit avec le propriétaire. Faites-le selon la législation en vigueur et en veillant à ne pas détériorer les décors.

Recommandations d'entretien et d'usage

- Sauf accord particulier avec le propriétaire, vous devez remettre l'installation électrique et les décors en état à votre sortie des lieux.

Poubelles :

- Respectez le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble et le règlement communal relatif aux ordures ménagères. Certaines communes imposent l'emploi de sacs spéciaux pour les collectes sélectives.
- Il est généralement interdit de déposer ses sacs sur la voie publique en dehors de certains jours et heures prévus pour le ramassage.
- Vous êtes tenu au paiement des taxes et amendes qui pourraient être réclamées. Les amendes relatives à l'immeuble sont partagées entre les occupants s'il est impossible d'identifier le responsable.
- Faites respecter le règlement !

Installation de chauffage :

- Vous avez l'obligation de l'entretien général de l'installation.
- *Pour les installations de chauffage central* : Vérifier à maintenir une pression d'eau suffisante dans l'installation.
- Purgez les radiateurs si nécessaire (l'air dans l'installation provoque des bruits et diminue les performances de l'installation).
- Faites fonctionner régulièrement les vannes thermostatiques des radiateurs, s'ils en sont équipés, pour en éviter le blocage.
- *Installations de chauffage central au gaz avec chaudière murale*
- Veillez à la bonne étanchéité du conduit d'évacuation des gaz usés qui doit être raccordé à l'air libre.
- Une prise d'air, assurant une bonne ventilation du local où se trouve la chaudière est obligatoire. Pour votre sécurité et le bon fonctionnement de l'appareil, n'obstruez pas cette prise d'air. Sachez que quel que soit l'appareil utilisé, la combustion demande une grande quantité d'air. Veillez donc, toujours à ce que le local dans lequel se trouve la chaudière soit convenablement ventilé et n'obstruez pas les entrées d'air.
- Soyez attentif à la dépression d'air que peut provoquer l'emploi d'une hotte de cuisine ou un extracteur d'air (salle de bains, w-c) et n'hésitez pas à entrouvrir une fenêtre si nécessaire.
- De plus, la combustion du gaz provoque de la condensation d'eau.
- Attention aux dégâts provoqués par l'humidité. Ventilez toujours correctement les locaux pour votre sécurité et une atmosphère saine.

Feu ouvert :

- Entretenez régulièrement les accessoires de fonctionnement.
- Vous êtes responsables des ébréchures, fêlures, ou carreaux qui auraient éclaté par un excès de chaleur.
- Faites ramoner la cheminée régulièrement en fonction de l'utilisation (au minimum une fois par an) et demandez une facture et une attestation de la firme chargée des travaux.

Recommandations d'entretien et d'usage

- Pour les foyers à cassette ou inserts, remplacez le cas échéant le joint (cordon ou mastic) du portillon vitré et aspirez régulièrement les filtres du moteur.

Boilers et chauffe-eau électriques :

- *Appareils sous pression* : Actionnez régulièrement le groupe de sécurité (une fois par mois) qui protège l'appareil des surpressions.
- Le groupe de sécurité lâche régulièrement un petit peu d'eau. Ceci est normal et il ne faut jamais modifier le réglage de la vanne. Cette eau, en quantité minime, est évacuée par une tuyauterie vers l'écoulement d'eaux usées. Ne bouchez pas cet écoulement.
- Si l'appareil est démontable, faites détartre régulièrement l'appareil suivant le mode d'emploi.

Chauffe-eau au gaz

- Faites entretenir et détartre chaque année l'appareil par une firme spécialisée, et conservez soigneusement la preuve de cet entretien.
- Veillez à la bonne étanchéité du conduit d'évacuation des gaz usés qui doit être raccordé à l'air libre.
- Une prise d'air, assurant une bonne ventilation des locaux, est obligatoire pour les salles de bains. Pour votre sécurité et le bon fonctionnement de l'appareil, n'obstruez pas cette prise d'air.
- La combustion du gaz provoque de la condensation d'eau : ventilez correctement les locaux. Chenaux et gouttières. Voir avaloirs, caniveaux.

Citerne à mazout

- Veillez à maintenir le niveau au minimum à 10% de la capacité du réservoir pour éviter l'encrassement de l'installation.
- En cas de débordement, la remise en état des lieux vous incombe, et les frais sont souvent considérables. Vous pouvez, le cas échéant, exercer votre recours contre le fournisseur.

Égouts :

- Sauf convention contraire stipulée dans le bail, le curage des égouts, fosse septique et puits est à charge du bailleur.
- Vous devez cependant veiller à ne pas obstruer les canalisations.
- Les évacuations d'eau pluviale des balcons et terrasses doivent être maintenues propres et dégagées afin d'éviter tout engorgement.
- Dans une cour, un jardin ou une terrasse, veillez à l'entretien des évacuations d'eaux pluviales ou de nettoyage des sols.
- Enlevez régulièrement les feuilles et dépôts qui encombrent les écoulements.
- Certains immeubles sont munis d'un dégraisseur, qui doit être nettoyé régulièrement.
- Vous êtes tenu responsable des débordements et dégâts des eaux qui proviendraient d'un mauvais entretien.

Recommandations d'entretien et d'usage

Jardins :

- Vous êtes tenu à l'entretien permanent du jardin.
- Taillez périodiquement les arbustes et plantes vivaces.
- Taillez et élaguez les arbres et les haies ; remplacez les éléments qui ont péri
- Tondez régulièrement et fréquemment la pelouse et procédez au désherbage ;
- Nettoyez et entretenez les chemins et allées, les bordures et clôtures.
- Voyez les clauses particulières du bail.
- Vous avez l'obligation d'entretenir, de tailler et d'élaguer les arbres et arbustes ; de les préserver des insectes et de la vermine.
- Vous devez rendre les arbres et arbustes dans le même nombre que vous les avez reçus, sauf s'ils ont péri par un fait qui ne vous est pas imputable. Dans ce cas, prévenez votre propriétaire qui pourra décider s'il remplace ou non l'arbre en question.

Clés :

- Lorsque vous quittez les lieux, vous devez remettre les clés dans le même nombre que celles qui vous ont été remises, mais aussi toutes les copies que vous auriez fait faire pendant la durée de votre occupation.
- Il vous est loisible, à vos frais, de faire changer les serrures.
- Si vous désirez obtenir une copie supplémentaire de la clé de la porte d'entrée de l'immeuble (communs), cette copie est à vos frais.
- En cas de perte d'une clé de sécurité des communs ou d'une carte magnétique ou télécommande, les frais de reprogrammation du système ou le remplacement de toutes les télécommandes seront à votre charge !

Clous, crampons, pitons et accessoires divers de fixation :

Les dégâts causés par ces accessoires sont à votre charge.

Vous devez à votre départ, les enlever et reboucher soigneusement les trous. Une intervention vous sera demandée pour la remise en état des peintures et papiers peints.

Pour éviter ces désagréments, utilisez de préférence des fixations causant le moins de dommages aux décors (crochets X, cimaises pour les cadres par exemple).

Antennes :

- Avant de placer une antenne (antenne parabolique), vérifiez s'il n'existe pas une interdiction dans le bail. Par sécurité, demandez au propriétaire son accord préalable par écrit.
Attention aux réglementations et taxes communales !
- A votre départ, vous devez enlever l'antenne et veiller à la réparation de la toiture, ou de la façade, ainsi qu'à l'enlèvement des câbles et à la réparation des passages de câbles.

Recommandations d'entretien et d'usage

Vos autres obligations

- ✓ N'oubliez pas que vous n'avez pas la jouissance exclusive des parties communes de l'immeuble (paliers, couloirs, halls).
- ✓ Vous ne pouvez rien y entreposer ou y accrocher.
- ✓ Pour le bien-être des autres occupants, veillez à la bonne propreté des lieux.
- ✓ Signalez immédiatement au propriétaire, et confirmez-lui par écrit, toute défectuosité affectant l'immeuble, sous peine de voir votre responsabilité engagée (dégâts des eaux ou de tempête, mauvais comportement d'un élément de la construction).
- ✓ Avertissez-le des gros entretiens et réparations nécessaires à effectuer.
- ✓ N'oubliez pas que vous avez la garde des lieux loués, avec les obligations que cela impose.

Recommandations d'entretien et d'usage

Sorties locatives

L'eau, le gaz et l'électricité doivent être raccordés afin de permettre le contrôle des installations (robinets, chasses, cuisinières, chauffe-eau etc...).

Les documents (factures, attestations etc...) prouvant l'entretien, de moins de 6 mois, à charge du locataire des appareils nécessitant l'intervention de corps de métiers spécialisés (tels l'entretien de chaudières, les ramonages de cheminées, le détartrage et l'entretien des chauffe-bains, la vidange de fosses, etc...) doivent être communiqués à l'expert au jour des constats.

Le locataire se munira du bail, de l'état des lieux d'entrée et de tout courrier échangé avec le propriétaire en cours de bail.

Le propriétaire pourrait exiger la remise en l'état originel aux frais du locataire.

Les "améliorations" ne sont pas systématiquement considérées comme telles par tous).

Déménagement :

Des précautions particulières doivent être prises par les déménageurs lors de l'usage d'échelles extérieures prenant appui sur des balcons, seuils de fenêtre ou garde-corps non prévus pour de telles charges. Lors du déplacement de mobilier, il est utile de prévoir des protections (couvertures, morceaux de carton...) aux angles des portes, aux rampes d'escalier, le long des murs, sous les pieds de meubles (griffures des parquets !) etc...

Nettoyages et entretiens :

Ceux-ci sont censés avoir été réalisés régulièrement en cours d'occupation.

Il est recommandé d'effectuer un nettoyage général et approfondi des lieux à la sortie.

Les nettoyages (techniques, produits) doivent tenir compte de la nature des matériaux. En cas de doute, demandez l'avis du propriétaire ou à une personne de métier.

- Nettoyez les boiseries de portes et les châssis de fenêtre, ainsi que les plaques d'interrupteurs.
- Plafonds, murs et plinthes : à laver si lavables (cuisines, salles de bains...), à dépoussiérer.
- Sols : moquettes aspirées et lavées (si nécessaire et si possible), parquets (non vitrifiés) nettoyés à la paille de fer et cirés, carrelages nettoyés avec produits appropriés (attention particulière aux joints noircis).
- Fenêtres : lavage des vitrages, châssis et appuis tant côté intérieur qu'extérieur sans oublier les rigoles et busettes d'évacuation des eaux. Les volets, voiles, tentures doivent également être nettoyés.
- Portes : nettoyage des chambranles, traverses, panneaux, quincailleries dans leur totalité. Graissage des serrures.
- Équipements électriques : les douilles, ampoules, interrupteurs et prises seront nettoyés (au cours d'un démontage si nécessaire afin d'éviter tout accident).

Recommandations d'entretien et d'usage

- Équipements sanitaires : nettoyés et détartrés (coulées calcaires aux mousseurs, remplacement des mousseurs si entartrés, coulées calcaires au pourtour des robinets etc...), les siphons ne peuvent être bouchés, les joints silicones remplacés si abîmés. Les chauffe-bains seront détartrés et vérifiés par un plombier.
- Équipements de cuisine : mobilier et appareils nettoyés (y compris dessus et dessous des armoires, portillons, poignées, ...), Dégraisser les armoires de cuisine, changer le filtre de la hotte et la nettoyer (filtre métallique dans le lave-vaisselle),
- Les alimentations de gaz non raccordées à un appareil doivent être bouchonnées en respectant les dispositions légales.
- Chauffage : les radiateurs doivent être nettoyés, y compris les volants et/ou vannes thermostatiques.
- Les chaudières doivent être entretenues annuellement par un professionnel, les cheminées ramonées.
- Maison : les corniches et gouttières doivent être nettoyées, les jardins et terrasses nettoyés...

Dégradations

Les dégradations doivent être correctement réparées, de manière professionnelle.

- Ainsi les éclats aux peintures doivent être mastiqués ou enduits, poncés et retouchés avec la peinture d'origine (demander au propriétaire s'il ne possède pas de fonds de pots de peinture, carrelages, fins de rouleau à tapisser ou chutes de moquettes en réserve...).
- Les trous de crampons ou percements accompagnés de chevilles doivent être rebouchés convenablement, poncés et retouchés de manière parfaite.
- Les trous dans les boiseries sont des dégâts locatifs (trous de punaises, crochets porte-rails...), ils doivent être réparés.
- Les boiseries abîmées par des impacts (passage de meubles ou autre) doivent être réparées. Une indemnité de moins-value peut également être comptée si la réparation est impossible ou reste visible.
- Les robinets doivent fonctionner correctement (y compris les robinets d'arrêt)
- Des griffures ou crayonnages (par ex. chambres d'enfants) doivent être réparés (pour les murs peints, une nouvelle couche de peinture est parfois suffisante).
- Des griffures, poinçons par pieds de meubles ou talons aiguilles, décolorations par liquides (arrosage de plantes...) sont considérés comme dégâts.
- Des traces de découpes ou entailles sur un meuble de cuisine justifient le remplacement de ce dernier aux frais du locataire.
- Des peintures sur papier de tapisserie ou le placement de papiers sur peintures effectués sans autorisation du bailleur sont considérés comme dégâts locatifs.
- Des peintures inappropriées (émail sur latex, latex sur boiseries ou radiateurs, papiers non lavables dans les cuisines ou salles de bain...) n'est pas acceptable.

Recommandations d'entretien et d'usage

- Obligation pour le locataire de remettre les lieux dans l'état initial.
- Des moisissures sur les murs ou plafonds de salles de bains et cuisines, au pourtour des vitrages des fenêtres, provoquées par un manque de ventilation ou chauffage des locaux sont des dégradations de la responsabilité du locataire.
- L'enlèvement d'objets divers (moquettes, lustres, mobiliers) abandonnés sur les lieux est à charge du locataire, sauf accord éventuel (de préférence écrit) du bailleur.