

## 5 ETAPES LOCATIVES POUR REUSSIR SON ETAT DES LIEUX DE SORTIE

Réaliser un état des lieux de sortie précis et méthodique est essentiel pour protéger les intérêts des propriétaires et des locataires.

En s'appuyant sur des preuves objectives et un dialogue constructif, notre expert est votre meilleur allié. Il garantit une évaluation juste de l'état du bien, facilite la résolution des litiges et assure une restitution équitable de la garantie locative.

Voici quelques d'étapes « clé » pour aider à préserver des relations locatives harmonieuses et sécuriser les engagements juridiques et financiers de chaque partie.

Ces préparatifs, accessibles à tous, seront utiles, pour vous, apprécié par le bailleur et aidera votre expert.

### 1. PREPARER VOS DOCUMENTS :

- **Contrat de bail** reprenant les devoirs et obligations respectives
- **Etat des lieux d'entrée initial** détaillant l'état initial de l'immeuble
- **Les échanges de courriels, accords et avenant à l'état des lieux** établis en cours d'occupation
- **Les attestations et factures d'entretien** faits durant l'occupation de vos équipements (ex : Chauffage, ramonage, ventilation, adoucisseur, curage de fosse, alarme,...tout ce qui est prévu contractuellement)
- **Les modes d'emploi** remis en début de location
- **Les (EAN) numéros d'identification de vos compteurs électriques et gaz** ainsi que le numéro de compteur d'eau (repris sur vos factures des sociétés distributrices sauf compteur de passage)
- Les formulaires de transfert des énergies pré-complétés avec **vos nouvelles coordonnées**
- **L'inventaire des clés** identifiées du logement (normalement identique à l'entrée).
- Les documents de libération de la garantie locative nécessaires (si existants ou voir [E-DEPOT](#))



#### Une documentation soignée permettra :

- ✓ Des informations claires
- ✓ Des comparaisons fluides
- ✓ Renforcera votre crédibilité.
- ✓ Un gain de temps et facilite la clôture des comptes

### 2. ETRE PRÊT ET PRESENT LE JOUR & HEURE DU RENDEZ-VOUS FIXÉ :

La présence de toutes les parties renforce la transparence et permet un dialogue ouvert et constructif entre chacun. Votre présence permet de répondre immédiatement aux questions ou d'expliquer certaines situations, évitant ainsi les malentendus. Si vous ne pouvez pas être présent, désignez un représentant de confiance en l'informant de tous les éléments essentiels. Restez de préférence joignable. Vérifiez que la date et heure du rendez-vous ont bien été confirmées aux personnes concernées.

Pour l'immeuble, pensez à :

- **Avoir vidé complètement les lieux** de vos effets personnels
- **Préparer l'immeuble** correctement (voir ci-dessous)
- En cas de préparation du logement plusieurs jours / semaines à l'avance, revérifiez celui-ci régulièrement avant le jour de l'état des lieux et assurez-vous du **maintien d'un climat intérieur stable** (température et ventilation minimales), absence d'accumulation de poussières ou de vandalisme entre-autres.  
Appartement : **aider expert / représentants à identifier le logement** (sonnette, étage, localisation cave, emplacement garage et compteurs)

#### NOUS TROUVER

**Avenue Reine Astrid 16  
B-1300 Wavre  
010 45 10 05  
info@expertsnicolai.be  
www.expertsnicolai.be**

#### NOS SPÉCIALISATIONS

Estimations immobilières • Réceptions Provisoires • Etats des Lieux Locatifs / Avant-Travaux / Acquisitifs  
• Indivision • Constats Techniques • Permis de Location • Expertises Judiciaires & Fiscales

#### SIÈGE SOCIAL (SUR RDV UNIQUEMENT)

Bureau d'Expertises NICOLAI & Associés srl : Av. Seigneurie de Walhain n°12 • B-1300 Wavre TVA :  
BE.0469.808.612 • IBAN : BE71 3401 8125 7369

### 3. PREPARATION DE L'ETAT GÉNÉRAL DE L'IMMEUBLE :

Pour maximiser les chances d'un état des lieux de sortie réussi, voici quelques conseils locatifs pour la préparation de l'état général de l'immeuble avant le rendez-vous (Valable aussi pour l'entrée locative) Une attention soignée à l'état général montre votre implication et limite les dégâts à votre charge.

- **Nettoyage approfondi:** Assurez-vous que le bien soit propre dans son intégralité, y compris les recoins souvent négligés (plinthes, fenêtres, luminaires, etc.)
- **Les réparations mineures :** Réparez les petites détériorations, comme des trous dans les murs, des poignées cassées ou des robinets qui fuient, pour éviter qu'elles soient notées comme des dégradations.
- **Remise en état initiale :** Restaurez les éléments modifiés ou personnalisés durant la location, sauf accord explicite du bailleur / gestionnaire pour les maintenir. Remplacer les équipements endommagés durant votre occupation (tels que accessoires frigos,)
- **Vérification des équipements :** Testez tous les appareils (chauffage, électricité, plomberie dont vannes d'arrêt, clés,...) pour vous assurer qu'ils fonctionnent correctement. Vérifiez que les équipements aient été entretenus conformément au bail (chauffage, filtres, détecteurs,...). Lors du débranchement de vos machines, assurez-vous de la bonne fermeture des robinets.
- **Extérieurs entretenus:** Si le bien comporte un jardin ou une simple terrasse / balcon, veillez à avoir fait leur nettoyage et entretien (pelouse tondue, allées et terrasse propres, etc.).



- ✓ Les réparations faites par vos soins ou par votre intermédiaire sont souvent moins coûteuses
- ✓ Les réparations sont à faire dans les règles de l'art
- ✓ Faire l'entretien des extérieurs jusqu'au dernier moment
- ✓ Utilisez notre aide-mémoire « **Recommandations Entretien & nettoyage locatifs** » ([téléchargeable](#))

### 4. AU MOMENT DE L'ETAT DES LIEUX :

- **Adoptez une attitude positive et coopérative,** l'expert est l'allié qui veille aux intérêts de chacun.
- **Rappelez les éléments importants du contrat :** Si des clauses spécifiques sont à prendre en compte, vous pouvez les rappeler ou les clarifier avec les parties présentes et l'expert.
- **Proposer des solutions sur place :** En cas de problème mineur, vous pouvez, si possible, le résoudre directement ; ce qui pourrait éviter une mention défavorable dans le rapport.
- **Vérifier les constats :** assurez-vous que les observations notées sont exactes et reflètent la réalité de l'état du bien. En cas de désaccord sur un point, faites noter celui-ci sur les constats
- **Acter un maximum d'accords sur place avec l'expert:** cela clarifie immédiatement les responsabilités, les engagements, les réparations et retenues à prévoir sur la garantie locative. Un accord global apporte sérénité ultérieure et évite les discussions ultérieures.

### 5. APRES L'ETAT DES LIEUX DE SORTIE :

La clôture d'une relation locative est une étape importante qui, avec un dialogue courtois et une coopération mutuelle, peut se dérouler de manière fluide et rapide.

- **Informez vos fournisseurs de votre date de départ afin de stopper la facturation**
  - Energies & Eau
  - Téléphonie / Internet
  - Assurance(s),....
- **Valider les derniers décomptes** (ex : charges communes, indemnités,...)
- **Valider la libération de garantie locative** sur base des accords et décomptes fixés