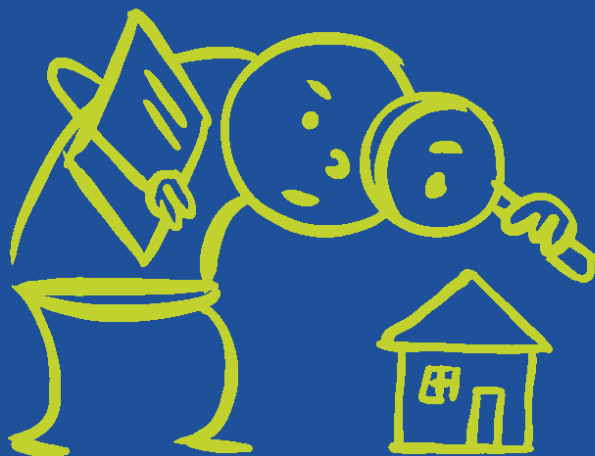


ETAT DES LIEUX DE SORTIE

Guide pratique pour quitter votre
logement en toute sérénité



SOMMAIRE

Etat des lieux de sortie: guide pratique pour quitter 3 votre logement en toute sérénité	3
Votre checklist: ce que vous devez faire avant l'état des lieux de sortie	4
Amortissement: tout savoir sur l'usure locative normale	6
Tableau 2023 des indemnités de dégâts ou manquements locatifs	9
Contact	12



ETAT DES LIEUX DE SORTIE: GUIDE PRATIQUE POUR QUITTER VOTRE LOGEMENT EN TOUTE SÉRÉNITÉ

En tant que locataire de BinHôme, vous avez signé un état des lieux d'entrée pour le bien que vous louez. Lorsque vous quitterez votre logement, vous serez invité à le restituer tel que vous l'avez reçu. Toutefois, une tolérance sera de mise pour ce qui aura péri ou aura été dégradé par vétusté ou par force majeure. **L'état des lieux établi à l'entrée fera foi de l'état dans lequel vous avez reçu le logement.** Un **état des lieux de sortie** permet ainsi à BinHôme de s'assurer que le bien a été correctement entretenu durant toute la durée du bail.

En effet, nous vous rappelons, qu'en vertu de la loi, vous êtes tenu d'user du bien loué en « personne prudente et raisonnable » et d'informer le bailleur des réparations devant être exécutées.

Ainsi, avant d'entamer des travaux de quelque nature qu'ils soient, vous devez demander l'autorisation par écrit à BinHôme, en lui soumettant la liste précise des travaux: nature de la réfection, qualité des matériaux utilisés, couleurs envisagées, etc. A défaut, vous serez tenu de remettre le bien dans l'état dans lequel vous l'avez reçu à vos frais.

Dans ce guide pratique, vous trouverez une check-list des tâches et des vérifications à réaliser afin d'éviter les mauvaises surprises à la fin du bail, au moment de l'expertise de sortie. Pour rappel, et comme indiqué dans le règlement d'ordre intérieur (R.O.I.), un expert sera désigné pour établir un constat d'état des lieux de sortie détaillé. **Nous vous rappelons également de prévenir vos fournisseurs d'énergie: eau, gaz et électricité.**

Par ailleurs, nous vous communiquons deux listes de renseignements dans ce document: une qui comprend les prix appliqués par l'expert en cas de dégâts constatés ainsi qu'une autre reprenant les amortissements dont il est tenu compte à propos de l'usure ou la vétusté des biens loués. Veuillez noter que ces listes ne sont pas exhaustives. Parmi les autres bonnes pratiques, nous vous invitons à relire le règlement d'ordre intérieur ainsi qu'à consulter le site web de BinHôme via ce lien: www.binhome.brussels.

Enfin, notez que cette matière est régie par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRB) du 17 novembre 2017 et ses annexes. Il reprend de manière détaillée les obligations du locataire et du bailleur.

VOTRE CHECKLIST: CE QUE VOUS DEVEZ FAIRE AVANT L'ETAT DES LIEUX DE SORTIE

DE MANIÈRE GÉNÉRALE	
Toutes les pièces du bien loué doivent être correctement nettoyées: sols, murs, armoires, sanitaires, fenêtres, hotte (la dégraisser et changer le filtre)...	
Le bien doit être complètement vide (y compris les caves, balcons, jardins, garages, boîtes aux lettres): pas de poubelles ni de vieux meubles.	
Laver les voiles/tentures et paillasons s'ils font partie de la location.	
LES MURS, PLAFONDS ET AUTRES SURFACES	
Ôter tout autocollant, crochet, clou, colle, chenille, vis... et colmater les trous.	
Repeindre les murs, plafonds et autres surfaces dans la couleur d'origine si vous occupez le logement depuis moins de 6 ans et que les peintures sont abîmées.	
En cas de trace de nicotine: peindre les murs, portes et plafonds dans la couleur d'origine.	
SERRURES ET CHARNIÈRES	
Remplacer la serrure de toutes les portes (entrée de l'appartement, portes intérieures, balcons, jardins, caves...) si elle est défectueuse, manquante ou si la clé a été perdue.	
Graissage charnières et clenches des châssis.	
Remplacement clenches, rosaces, paumelles, chambranles de porte lorsque ceux-ci sont défectueux.	
FENÊTRES ET CHÂSSIS	
Nettoyage et remplacement des carreaux et châssis cassés si vous êtes à l'origine du dommage.	

MENUISERIE	
Réparation/remplacement des meubles de cuisine encastrés abîmés si vous êtes à l'origine du dommage (hors dégâts liés à un usage normal ou à la vétusté).	
Réparation/remplacement des portes abîmées si vous êtes à l'origine du dommage (hors dégâts liés à un usage normal ou à la vétusté).	
Réparation ou fixation de la rampe d'escalier.	
CHAUFFAGE	
Entretien des têtes de vanne de radiateur: (manipuler, dégraisser).	
Nettoyer le radiateur ainsi que les bouches d'aération.	
PLOMBERIE	
Réparer des éclats dans l'émail, remplacement des joints usés et abîmés, remplacement des flexibles de douches.	
Détartrer la robinetterie, les évacuations, les mousseurs, les faiences, les tuyaux de douche, la baignoire ou le réceptacle de douche, le lavabo, les toilettes, la chasse d'eau, etc.	
Remplacer les robinets, chasses, flotteurs, etc. cassés si vous êtes à l'origine du dommage.	
Déboucher la salle de bain, les WC, la cuisine, etc. (sauf défaut de construction).	
Remplacer le miroir cassé.	
JARDINAGE	
Tondre la pelouse, tailler les haies, élaguer les petits arbres.	
Nettoyer les chemins d'accès et les terrasses.	
Redresser les clôtures.	

AMORTISSEMENT: TOUT SAVOIR SUR L'USURE LOCATIVE NORMALE

Pendant la location, le locataire est tenu d'entretenir et de nettoyer le bien loué. Dans le cas où vous seriez à l'origine d'un dommage, si vous n'avez pas effectué le remplacement ou la réparation avant l'état des lieux de sortie, BinHôme vous enverra une facture liée aux dégâts causés.

La loi met également à votre charge toute une série de petits travaux d'entretien: appareils techniques et électroménagers, joints d'étanchéités, charnières, etc. Vous pouvez consulter les listes détaillées dans les annexes de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRB) du 23 novembre 2017 ainsi que sur le site web de BinHôme: www.binhome.brussels.

A sa sortie, le locataire veillera à la propreté des lieux ainsi qu'au bon état d'entretien et d'utilisation des équipements et installations mis à disposition. L'amortissement, soit la perte de valeur d'un bien due à l'usure du temps ou à l'obsolescence, sera pris en compte par la société.

A ce propos, vous trouverez ci-après le nombre d'années après lesquelles il ne vous sera rien réclamé, **s'il est préalablement constaté que ces équipements et installations ont été bien entretenus et nettoyés.**



PEINTURE	ANNÉES
Peinture intérieure	6
Peinture extérieure	15
SANITAIRE ET CHAUFFAGE	
Réservoirs de chasse d'eau encastrés	40
Réservoirs de chasse d'eau apparents en plastique	20
Réservoirs de chasse d'eau apparents en céramique	30
Mécanismes de chasse d'eau / flotteurs	20
Cuvettes de WC	35
Barres de douche	20
Lunettes de WC	10
Miroirs	25
Pommeaux, flexibles et accessoires	9
Robinetterie: robinets de gaz, d'arrêt, d'équerre (robinets Schell), etc.	18
Mélangeurs / mitigeurs	18
Vannes de radiateur	18
Lavabos / WC / bidets en grès (céramique)	35
Bacs à douche	25
Eviers en inox	50
Baignoires en fonte	50
Baignoire en acier	30
Baignoires en acrylique	25
Radiateurs en fonte / acier	50
REVETEMENTS DE SOL	
Vinyle	15
Linoleum	25
PVC en lés (Gerflor)	25
PVC en dalles	20
Carrelage de sol et faïence murale	40

MENUISERIE ET SERRURERIE	ANNÉES
Stores (intérieurs et extérieurs), volets et accessoires	15
Armoires de cuisine, de salle de bains, meubles sous évier	15
Portes de placard	15
Menuiseries extérieures: châssis en PVC ou en aluminium	30
Menuiseries extérieures: châssis en bois (si bien entretenus)	30
Serrures, accessoires et quincailleries (charnières, poignées, etc.)	15
Portes palières et portes intérieures	30
ELECTRICITE	
Prises électriques / interrupteurs	25
Détecteurs de fumée optiques	10
Compteurs intégrateurs / calorimètres	10
Thermostats d'ambiance	15
Sonnettes de palier	15
Bouches VMC	12
Chauffe-eaux électriques	12
Hottes	12
AUTRES	
Voiles	10



TABLEAU 2023 DES INDEMNITÉS DE DÉGÂTS OU MANQUEMENTS LOCATIFS

Les valeurs renseignées dans le tableau ci-dessous servent de base de calcul pour les valorisations des dégâts locatifs constatés par l'expert. Elles tiennent notamment compte du caractère social du logement mis à disposition par la société BinHôme.

L'expert garde son indépendance d'esprit dans l'appréciation des dégâts, leurs natures et applique également les coefficients de vétusté et d'usure qu'il juge adéquats pour tout autre dommage non renseigné dans ce tableau.

Ces indemnités ne sont applicables que pour les dégâts les plus courants constatés dans les logements qualifiés d'anciens par BinHôme. Pour tout dégât dans des logements récents dépassant le cadre de la simple dépréciation, ou pour des dommages conséquents, les parties s'en réfèrent à l'expert en charge qui appréciera au cas par cas.

POSTES		EURO TTC
Déplacement expert + vérification	FFT	100,00 €
NETTOYAGE (INCLUANT MAIN D'ŒUVRE ET PRODUITS)		
Base intervention nettoyage	2h	50,00€
Nettoyage appartement (sols, fenêtres, balcons, sanitaires...): 1 à 2 chambres	FFT	125,00 €
Nettoyage appartement/maison (sols, fenêtres, balcons, sanitaires...): à partir de 3 chambres	FFT	200,00 €
Nettoyage mur/plafond appartement: 1 à 2 chambres	FFT	125,00 €
Nettoyage mur/plafond appartement: à partir de 3 chambres	FFT	200€
EVACUATION - ENCOMBRANTS		
Forfait de base: < de 3 m ³	gratuit: Bruxelles-Propreté 1x/an	
Par m ³ au-delà des 3 m ³	m ³	30,00 €
Intervention si démontage / 2 personnes	FFT	140,00 €

MAIN D'ŒUVRE POUR PETITS TRAVAUX DIVERS		
Base intervention main d'œuvre	2h	50€
PEINTURES ET DÉCORS (INCLUANT FOURNITURES ET MAIN D'ŒUVRE)		
Base intervention peinture	2h	100,00 €
Peinture ordinaire mur et plafond...	m ² /	20,00 €
Préparation mur endommagé, grattage, rebouche / par paroi	m ² /	8,00 €
SOLS: (incluant fourniture et main d'œuvre)	Euro TTC	
Remplacement complet vinyle ou moquette de base POSEE /au m ²	m ² x surf.	40,00 €
Parquet / carrelage	FFT par pièce	85,00 €
Dépréciation secondaire <1 cm ² - indemnité minimum	X surf. Tot.	6,00 €
ÉLECTRICITÉ		
Interrupteur (ou prise) descellé	unité	20,00 €
Plaquettes de finition	unité	12.50 €
Ampoule	unité	15€
Soquet ampoule	unité	15€
EQUIPEMENT SÉCURITÉ		
Détecteur incendie endommagé ou manquant	unité	40,00 €
MATÉRIAUX / PARACHÈVEMENT		
Porte RF remplacement: standard - placement et réglage	PC et MO	650,00 €
Porte bloc complet à peindre ou Bruyneel: remplacement	Pc et MO	350,00 €
SERRURERIE		
Serrure /cylindre	unité	50,00 €
Badge / clés	unité	20,00€

PLOMBERIE / SANITAIRES		
Main d'œuvre - vérif. petite intervention flexible/ pommeau...	Unité	50,00 €
Débouchage normal lavabo mécanique sous réserve de complication	Unité	75,00 €
WC: remplacement bloc (cassée ou fendu) à partir de	Pc+ MO	250,00 €
Lavabo en porcelaine	Pc + MO	175,00 €
Robinet mélangeur	unité	75,00 €
Robinet mitigeur	unité	120,00 €
Eclat émail	FFT	30,00 €
Douchette multi jet	pc et MO	75,00 €
Douchette simple	pc et MO	50,00 €
Barre de douche, support pommeau	unité	85,00 €
Radiateur: tête de vanne simple ou thermostatique cassée	unité	50€ / 75€
Joints (minimum 1 heure avec déplacement)	unité	50,00 €
Joints au mct (min 1 mct) (forfait minimum + partir de 3 mct)	mct	12,50 €
CUISINE: FOURNITURES		
Plan de travail	mct	125,00 €
Hotte: normale 60 cm	unité	150,00 €
Hotte: vitre éclairage	unité	30,00 €
Hotte: visière	unité	45,00 €
Hotte: filtre normale (si gras)	unité	5,00 €
Hotte: filtre à charbon (si intérieur gras non nettoyé)	unité	40,00 €

Abréviations: FFT = frais forfaitaires; PC = pièce; MO = main d'œuvre; MCT = mètre courant.

A noter: ces prix, fixés jusqu'à nouvel ordre, sont susceptibles d'être modifiés et augmentés tous les trois ans.



CONTACT

BinHôme

Rue Emile Claus 63 – 1180 Bruxelles

T. 02/486.69.00

info@binhome.brussels

www.binhome.brussels