

## CONSEILS LOCATIFS POUR

## L'ENTRETIEN MÉNAGER

## BIEN ENTREtenir SON LOGEMENT AU QUOTIDIEN

Un logement bien entretenu se conserve mieux et se restitue plus sereinement. Lors de l'état des lieux de sortie, l'usure normale liée au temps (vétusté) est distinguée des dégâts et du défaut d'entretien, qui restent à charge du locataire.

**Les états des lieux locatifs sont notre spécialité.** Voici, matériau par matériau, des conseils pratiques pour entretenir votre logement sans l'abîmer.



- ✓ Commencez toujours par le plus doux : eau tiède, savon neutre, microfibre.
- ✓ Testez tout produit sur une zone discrète et lisez la notice du fabricant.
- ✓ Ne mélangez jamais l'eau de Javel avec du vinaigre, un détartrant ou de l'ammoniaque : vapeurs toxiques.
- ✓ Portez des gants et aérez la pièce pendant le nettoyage.
- ✓ Privilégiez les produits écolabellisés et réservez les désinfectants aux besoins réels.

### 1. TRAITEMENT DES TACHES (TAPIS, MOQUETTES ET TEXTILES)

Agissez vite, tamponnez sans frotter et travaillez du bord vers le centre pour ne pas étendre la tache. Utilisez l'eau froide pour les taches organiques (sang, urine) : l'eau chaude les fixe.

- **Adhésifs et colle** : raclez l'excédent. Les résidus partent avec un dissolvant pour adhésif ou un peu d'alcool ménager (surfaces dures, après test). Colle époxy durcie : faites appel à un professionnel.
- **Bière, café, thé** : tamponnez, puis eau tiède additionnée de quelques gouttes de liquide vaisselle, et rincez à l'eau claire. Shampoing pour tapis pour le café au lait.
- **Chocolat** : raclez délicatement, puis détachant spécifique.
- **Cire de bougie** : durcissez-la avec un glaçon et raclez. Les résidus s'absorbent avec du papier absorbant et un fer à repasser tiède (sauf textiles synthétiques sensibles).
- **Encre** : tapis, tamponnez à l'alcool ménager ou avec un détachant spécifique ; vinyle, brossez au liquide vaisselle et rincez.
- **Huile et graisse** : saupoudrez de talc ou de bicarbonate de soude, laissez absorber, aspirez, puis traitez au liquide vaisselle.
- **Sang** : eau froide uniquement, en tamponnant.
- **Brûlures** : coupez le sommet des poils brûlés. En cas de brûlure importante, le remplacement de la partie abîmée relève d'un professionnel.
- **Urine** : tamponnez, rincez à l'eau froide et utilisez un produit enzymatique spécifique. Matelas : eau froide et liquide vaisselle, sans détremper, puis séchez.
- **Vin** : tamponnez immédiatement, rincez à l'eau froide puis shampoing pour tapis. Taches anciennes : détachant spécifique.

### 2. CUISINE

- **Taques à induction et vitrocéramiques** : nettoyez une fois refroidies, au chiffon humide puis à la microfibre. Utilisez le grattoir à lame prévu à cet effet. Retirez le sucre renversé au plus vite : il peut marquer définitivement le verre. Évitez crèmes à récurer, éponges abrasives et cristaux de soude.
- **Taques électriques en fonte** : crème nettoyante ou tampon à récurer.

#### NOUS TROUVER

Avenue Reine Astrid 16  
B-1300 Wavre  
Tél. 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

- **Taques au gaz** : brûleurs et grilles généralement démontables, à laver au liquide vaisselle (ou au lave-vaisselle si la notice l'autorise).
- **Four** : utilisez la fonction pyrolyse ou catalyse si votre four en dispose (selon la notice). Sinon, nettoyeur non abrasif sur chiffon en nylon. Porte vitrée : uniquement à froid.
- **Évier en inox** : liquide vaisselle, dans le sens du brossage, puis séchez. Ni laine d'acier, ni eau de Javel pure.
- **Évier en résine ou en céramique** : nettoyeur non abrasif ; pour le calcaire, produit recommandé par le fabricant.
- **Réfrigérateur et congélateur** : intérieur au bicarbonate de soude, joint de porte à l'eau savonneuse. Dégagez l'orifice d'évacuation de l'eau de dégivrage, dépoussiérez la grille arrière une à deux fois par an et dégivrez le congélateur dès que la couche de givre atteint quelques millimètres.
- **Hotte** : filtre à graisse à nettoyer environ chaque mois (souvent lavable au lave-vaisselle) ; filtre à charbon actif à remplacer selon la notice, en général tous les 6 mois.
- **Lave-vaisselle** : rincez régulièrement le filtre en fond de cuve, maintenez le niveau de sel régénérant et de liquide de rinçage, et lancez de temps en temps un cycle à vide à haute température.
- **Micro-ondes** : faites chauffer un bol d'eau citronnée, puis essuyez au chiffon humide.
- **Plans de travail stratifiés** : nettoyeur non abrasif. Ne coupez pas directement sur le plan et n'y posez pas de casserole chaude.
- **Plans de travail en bois massif** : essuyez rapidement toute eau stagnante et huilez régulièrement selon les recommandations du fournisseur.
- **Plans de travail en quartz ou composite** : nettoyeur au pH neutre. Pas d'agent blanchissant (eau de Javel) ni de casserole chaude posée directement.
- **Plans de travail en pierre naturelle** : nettoyeur au pH neutre. Jamais de vinaigre, de citron ou de détartrant acide, qui attaquent la pierre.



- ✓ Graisses et calcaire s'enlèvent facilement s'ils sont traités chaque semaine. Une fois incrustés, ils exigent des produits agressifs qui abîment les surfaces.

### 3. SALLE DE BAIN ET BUANDERIE

Essuyez lavabos, baignoire et parois de douche (raclette) après chaque utilisation : c'est le meilleur moyen de limiter le calcaire et l'humidité.

- **Baignoires, lavabos et receveurs en acrylique** : liquide vaisselle, sans produit abrasif.
- **Sanitaires émaillés ou en céramique** : nettoyeur non abrasif ; vinaigre blanc dilué (1 pour 4) pour les traces de savon et de calcaire, puis rincez.
- **Robinetterie chromée** : chiffon humide et liquide vaisselle ; vinaigre blanc dilué pour le calcaire, puis rincez et séchez. Détartrez régulièrement les mousseurs et le pommeau de douche.
- **Robinetterie noire mate, dorée ou à finition spéciale** : eau et savon doux uniquement. Les détartrants abîment ces revêtements.
- **Joints silicone** : nettoyez-les régulièrement. Un joint noirci en profondeur ne se récupère pas et doit être remplacé : c'est de l'entretien locatif.
- **Joints de carrelage** : brosse et nettoyeur ménager ou produit spécifique pour joints.
- **Siphons et évacuations** : démontez et nettoyez régulièrement les siphons. Préférez la ventouse ou le furet aux déboucheurs chimiques, agressifs pour les canalisations et les systèmes d'épuration.
- **Lave-linge** : laissez le hublot et le bac à produits entrouverts après usage, essuyez le joint et nettoyez le filtre de vidange environ chaque mois.
- **Sèche-linge** : videz le filtre à peluches après chaque cycle et le bac de condensation si l'appareil n'est pas raccordé. Un séchoir à évacuation doit être raccordé vers l'extérieur.

#### 4. SOLS

Balayez ou aspirez souvent : le sable et les gravillons rayent tous les revêtements. Utilisez une serpillière bien essorée et placez des patins en feutre sous les pieds de meubles. Le nettoyant multi-usage convient aux sols durs (carrelage, stratifié, vinyle) ; il est déconseillé sur le parquet huilé ou ciré et sur la pierre naturelle, qui demandent un produit adapté, et inefficace sur le calcaire des sanitaires.

- **Parquet vitrifié** : serpillière à peine humide et savon neutre ou produit pour parquet vitrifié ; raviveur une à deux fois par an.
- **Parquet huilé** : savon spécifique pour parquet huilé et ré-huilage périodique selon l'usage.
- **Parquet ciré** : pas d'eau ; balai doux, lustrage et cirage de temps à autre.
- **Stratifié** : chiffon à peine humide ; ni excès d'eau, ni nettoyeur vapeur.
- **Vinyle, LVT, PVC et linoléum** : nettoyant au pH neutre. Proscrivez nettoyeur vapeur, eau de Javel, ammoniac, solvants et tampons abrasifs. Évitez les tapis à dos caoutchouc, qui peuvent tacher durablement.
- **Carrelage céramique** : détergent ménager neutre ; joints à la brosse.
- **Pierre naturelle (pierre bleue, marbre, travertin)** : nettoyant au pH neutre ou savon pour pierre. Jamais de vinaigre, de citron ni de détartrant acide. Un hydrofuge éventuel relève d'un professionnel.
- **Béton** : béton brut, à balayer ; béton ciré, savon neutre et entretien selon le fabricant.
- **Liège et caoutchouc** : eau tiède et savon neutre, sans détremper ; produit lustrant selon la finition.
- **Fibres naturelles (coco, sisal, jonc)** : aspiration régulière, très peu d'eau.
- **Tapis et moquettes** : aspirez au minimum une fois par semaine ; shampoing ou injection-extraction avec une machine de location ; tapis d'Orient chez un professionnel.



- ✓ Un paillason à l'entrée et des patins sous les meubles évitent une grande partie des rayures constatées en fin de bail.

#### 5. MURS, PLAFONDS ET MENUISERIES

- **Murs peints** : dépoussiérez ; lavez à l'éponge humide et au savon doux uniquement si la peinture est lessivable, par petites zones, puis rincez. Sur peinture mate, tamponnez sans frotter.
- **Papier peint** : ne pas laver ; brosse douce et gomme pour les traces.
- **Plafonds et plinthes** : dépoussiérez ; plinthes peintes au liquide vaisselle.
- **Interrupteurs et prises** : chiffon à peine humide, sans jamais projeter d'eau.
- **Vitres et châssis PVC ou aluminium** : eau savonneuse, sans solvant ni abrasif. Nettoyez les rails et dégazez les orifices d'évacuation d'eau en bas du châssis.
- **Châssis en bois** : eau savonneuse ; signalez au bailleur toute dégradation de la peinture ou du mastic.

#### 6. VENTILATION, HUMIDITÉ ET SÉCURITÉ

- **Aérez quotidiennement** et laissez ouvertes les grilles de ventilation des châssis.
- **Bouches et filtres de ventilation** : dépoussiérez les bouches sans modifier leur réglage ; nettoyez ou remplacez les filtres du système de ventilation selon la notice.
- **Moisissures** : traitez-les dès leur apparition avec un produit anti-moisissure adapté au support. L'eau de Javel diluée est réservée aux surfaces non poreuses (carrelage, verre). Signalez au bailleur toute tache d'humidité ou fuite.
- **Détecteurs de fumée** : testez-les régulièrement à l'aide du bouton test et dépoussiérez-les ; ne les peignez pas et ne les retirez pas.



- ✓ Votre expert vous remet également une fiche conseils dédiée à la ventilation et au climat intérieur : une bonne ventilation est la première prévention des moisissures.

## 7. ENTRETIEN EXTÉRIEUR

- **Égouts, avaloirs et caniveaux** : à vérifier très régulièrement. Retirez la grille, dégazez les dépôts et rincez au tuyau d'arrosage. Pour les puits, une poignée de cristaux de soude dans un seau d'eau chaude. Pas de plantations à proximité : les racines obstruent les conduites.
- **Fosse septique et système d'épuration individuel** : évitez l'eau de Javel, les déboucheurs chimiques et les solvants, qui détruisent les bactéries épuratrices. Ne coupez jamais l'alimentation électrique d'un système d'épuration.
- **Gouttières et descentes d'eau** : contrôlez-les régulièrement, en particulier après la chute des feuilles. Dégazez-les, lavez les gouttières en PVC au détergent et vérifiez l'écoulement en versant un seau d'eau. Une grille ou un treillis limite les obstructions. Gouttières métalliques : brossez la rouille, puis appliquez un primaire antirouille et une peinture adaptée.
- **Fenêtres extérieures** : vitres et châssis au détergent ménager ; vérifiez l'état des mastics et joints.
- **Chemins, terrasses et allées** : désherbez à la main, à la brosse ou à l'eau bouillante. Le glyphosate est interdit en Wallonie, et le sel, le vinaigre et l'eau de Javel sont interdits pour désherber les trottoirs. Pour les mousses et algues : brosse et eau chaude. Nettoyeur haute pression : avec prudence, il peut vider les joints et abîmer les pierres tendres.
- **Voies carrossables** : taches de graisse, absorbant puis dégraissant ; asphalte, savon alcalin dilué.

## 8. AVANT L'ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE

- **Nettoyez complètement le logement** : sols, vitres, sanitaires, armoires, appareils électroménagers.
- **Détartrez** robinets, mousseurs, pommeau et parois de douche.
- **Nettoyez ou remplacez les filtres** (hotte, ventilation, lave-vaisselle, lave-linge, sèche-linge).
- **Rassemblez** les clés, badges, télécommandes, notices et attestations d'entretien (chaudière, ramonage, ...).



- ✓ Un logement propre et entretenu, c'est un état des lieux de sortie plus rapide et une garantie locative libérée plus sereinement.

## PRODUITS ET SÉCURITÉ – REMARQUE PARTICULIÈRE

Les solvants (essence de térébenthine, white-spirit, alcool ménager) sont efficaces sur les graisses, cires et huiles, mais doivent être utilisés avec des gants, dans une pièce aérée et loin de toute flamme. Ne versez jamais de restes de produits chimiques dans l'évier ou les WC : déposez-les au recyparc. Pour choisir vos produits, les tests comparatifs de Test-Achats constituent une référence utile.

**Réserve** : ces conseils sont donnés à titre indicatif. Faites toujours un test préalable et respectez les consignes de sécurité des produits utilisés. Ils ne peuvent engager notre responsabilité en cas de réaction anormale d'un support ou d'un produit. En cas de doute, faites appel à une société professionnelle.

[www.expertsnicolai.be](http://www.expertsnicolai.be)

RECOMMANDATIONS DE BONNE PRATIQUE ET NON-EXHAUSTIVES

LES RECOMMANDATIONS DES FABRICANTS PREVALENT SUR CE QUI PRECEDE ET SONT A LIRE AVANT USAGE