RentFlow

LE GUIDE OFFERT AUX BAILLEURS · BELGIQUE & FRANCE

Le Kit État des Lieux.

Un modèle, une grille de vétusté indicative et une checklist pour **documenter l'état du logement** et préparer la discussion à la sortie.

Modèle entrée + sortie (BE & FR) | Grille de vétusté | Checklist de préparation

Pourquoi c'est gratuit ?

RentFlow prépare une app iPhone pour réunir constats, photos, signatures et comparaison entrée/sortie avec le bail. Le plan Gratuit comprend 4 crédits : un logement ou quatre garages. Ce kit en propose le support papier.

AVANT DE COMMENCER

Un dossier précis,
une discussion plus claire.

France

- **À l'entrée :** décrivez le logement avec le locataire. L'absence d'état des lieux peut modifier les règles de preuve ; vérifiez le cadre applicable au bail.
- **Dépôt de garantie :** vérifiez le plafond correspondant au type de location, vide ou meublée.
- **À la sortie :** comparez les constats, conservez les justificatifs et notez la date de remise des clés.
- **Restitution :** vérifiez le délai et les éventuelles majorations applicables, notamment dans la loi du 6 juillet 1989.

Belgique

- **À l'entrée :** établissez un constat détaillé avec le locataire. Une formule générale « reçu en bon état » ne décrit pas les lieux.
- **Bail et état des lieux :** vérifiez les formalités d'annexe et d'enregistrement applicables à votre région.
- **Garantie locative :** vérifiez le plafond et la forme autorisée selon la région, le bail et sa date.
- **À la sortie :** documentez les écarts et les accords. En cas de désaccord sur la garantie, renseignez-vous sur la procédure applicable.

Un dossier à préparer ensemble : privilégiez un état des lieux **contradictoire**, **daté** et **précis**, avec les signatures et des photos identifiées. Conservez les originaux ; la valeur des éléments dépend du contexte et des règles applicables.

Comment utiliser ce kit

1. **À l'entrée** — remplissez le modèle pièce par pièce avec le locataire, notez l'état de chaque élément, photographiez. Faites signer les deux parties.
2. **À la sortie** — reprenez le même document, remplissez la colonne « Sortie » au même endroit, et comparez poste par poste.
3. **Pour les écarts** — distinguez usure normale et dégradation. La grille indicative (page 6) aide à comprendre le calcul ; vérifiez celle applicable à votre bail avant toute retenue.

Dans RentFlow : photos horodatées, signatures des deux parties et comparaison entrée/sortie réunies avec le bail. Le plan Gratuit comprend 4 crédits : un logement ou quatre garages. L'app est en préparation.

Document informatif fourni par RentFlow à titre indicatif. Il ne constitue pas un conseil juridique. Vérifiez les règles applicables à votre région et à votre bail.

1. Les parties & le bien

BAILLEUR / MANDATAIRE	
LOCATAIRE(S)	
ADRESSE DU BIEN	
TYPE & SUPERFICIE	
DATE D'ENTRÉE | DATE DE SORTIE	

Compteurs & relevés

COMPTEUR	RELEVÉ ENTRÉE	RELEVÉ SORTIE	N° DE COMPTEUR
Électricité (jour / nuit)			
Gaz			
Eau froide / eau chaude			

Clés & accès remis

ÉLÉMENT	NOMBRE (ENTRÉE)	NOMBRE RENDU (SORTIE)
Clés porte d'entrée / immeuble		
Badge / télécommande / boîte aux lettres		
Clés annexes (cave, garage, local vélo)		

Échelle d'état à reporter dans les colonnes Entrée / Sortie des pages suivantes : **N** = neuf · **B** = bon · **C** = correct (usage normal) · **M** = médiocre · **D** = dégradé.

MODÈLE — ÉTAT PIÈCE PAR PIÈCE

2. Les pièces & équipements

Pour chaque élément : reportez l'état à l'entrée puis à la sortie (N/B/C/M/D), et notez les observations + n° de photo.

PIÈCE / ÉLÉMENT	ENTRÉE	SORTIE	OBSERVATIONS & N° PHOTO
Entrée / couloir — sols, murs, plafond			
Portes, poignées, interrupteurs			
Séjour — sols, murs, plafond			
Fenêtres, volets, vitrages			
Prises, luminaires, radiateurs			
Cuisine — sols, murs, plan de travail			
Évier, robinetterie, meubles			
Électroménager (four, plaques, hotte, frigo)			
Salle de bain — sols, murs, faïence			
Baignoire / douche, lavabo, robinetterie			
Ventilation, joints, miroir			
WC — cuvette, chasse, sol, mur			

MODÈLE — CHAMBRES, ANNEXES & SIGNATURES

PIÈCE / ÉLÉMENT	ENTRÉE	SORTIE	OBSERVATIONS & N° PHOTO
Chambre 1 — sols, murs, plafond			
Placards, fenêtres, volets			
Chambre 2 — sols, murs, plafond			
Placards, fenêtres, volets			
Annexes — cave, grenier			
Garage / parking / box			
Extérieurs — terrasse, jardin, balcon			
Chauffage / chaudière / chauffe-eau			
Détecteur(s) de fumée			
Propreté générale du logement			
Autre : _____			

Signatures — ENTRÉE

Le bailleur — nom, date & signature

Le(s) locataire(s) — nom, date & signature

Signatures — SORTIE

Le bailleur — nom, date & signature

Le(s) locataire(s) — nom, date & signature

Établi en autant d'exemplaires que de parties. Chaque partie en conserve un original signé.

OUTIL N°2

La grille de vétusté

La **vétusté** désigne l'usure liée au temps et à l'usage normal. Distinguez-la d'une **dégradation** avant de discuter un montant. Cette grille est un exemple pédagogique, sans valeur réglementaire. Vérifiez la grille et les règles applicables à votre bail ; les valeurs ci-dessous ne fixent pas une retenue autorisée.

ÉLÉMENT / ÉQUIPEMENT	DURÉE DE VIE INDICATIVE	FRANCHISE (SANS ABATTEMENT)	ABATTEMENT / AN	VALEUR RÉSIDUELLE PLANCHER
Peintures & papiers peints	7 ans	1 an	15 %	10 %
Sols souples (moquette, lino, vinyle)	7–10 ans	2 ans	10 %	10 %
Parquet & carrelage	20–50 ans	2 ans	4 %	15 %
Plomberie & robinetterie	10–15 ans	2 ans	8 %	10 %
Sanitaires (lavabo, WC, baignoire)	15–20 ans	3 ans	6 %	10 %
Cuisine équipée & meubles	10–15 ans	2 ans	8 %	10 %
Électroménager	5–10 ans	1 an	12 %	10 %
Chaudière / chauffe-eau	15–25 ans	3 ans	5 %	10 %
Volets, stores & fenêtres	10–20 ans	2 ans	6 %	10 %
Serrures & clés	10 ans	1 an	10 %	10 %

Exemple de calcul. Un mur repeint il y a 4 ans, abîmé par le locataire. Peinture : franchise 1 an, abattement 15 %/an. Abattement = (4 − 1) × 15 % = 45 %. Pour une réfection de 600 €, cette hypothèse donne **600 € × (1 − 45 %) = 330 €** après abattement. Ce résultat illustratif ne suffit pas à justifier une retenue.

Valeurs indicatives, non réglementaires. Vérifiez les justificatifs, la grille convenue et les règles applicables. Un désaccord peut nécessiter l'avis d'un professionnel ou l'appréciation d'un juge.

OUTIL N°3

12 points pour préparer un dossier complet.

☐ **1. Préparer l'état des lieux d'entrée.** Conservez un point de référence détaillé pour la comparaison à la sortie.

☐ **2. Prévoir un constat contradictoire.** Organisez la visite avec les parties et recueillez les signatures. En cas d'absence ou de refus, vérifiez la procédure adaptée.

☐ **3. Décrire précisément.** Complétez « bon état » par la pièce, l'élément et l'emplacement exact des défauts constatés.

☐ **4. Identifier les photos.** Photographiez pendant la visite, datez les prises de vue et associez-les aux observations. Conservez les originaux.

☐ **5. Relever les compteurs et les clés.** Notez les index, les numéros de compteur et le nombre de clés remises puis rendues.

☐ **6. Distinguer vétusté et dégradation.** Examinez l'âge, l'usage normal et l'état initial avant de discuter la responsabilité et le montant.

☐ **7. Comparer les mêmes éléments.** Rapprochez les constats d'entrée et de sortie, pièce par pièce, avec les photos correspondantes.

☐ **8. Conserver les justificatifs chiffrés.** Associez les devis ou factures aux écarts discutés, en tenant compte de la vétusté.

☐ **9. Vérifier le délai de restitution.** Notez la remise des clés et les échéances applicables à votre bail ; ne présumez pas d'un délai commun aux deux pays.

☐ **10. (Belgique) Vérifier l'enregistrement.** Contrôlez les formalités applicables au bail et à l'état des lieux dans la région du logement.

☐ **11. Dépasser les formules générales.** Une clause « reçu en bon état » ne remplace pas une description précise des lieux et des équipements.

☐ **12. Centraliser et conserver.** Réunissez les constats signés, photos, annexes et justificatifs dans un dossier facile à retrouver.

RentFlow

Passez du kit papier au dossier iPhone.

Ce kit papier fait le travail. RentFlow structure le même dossier dans l'app : état des lieux par pièce, photos horodatées, signature des deux parties dans l'app, comparaison entrée/sortie automatique, et PDF classé dans vos documents — accessible même après la fin du bail.

Relié au bail
Votre état des lieux reste associé au bail et aux documents de sortie.

Belgique & France
Une app conçue pour structurer les constats d'entrée et de sortie de votre logement.

Constats documentés
Photos horodatées et signatures manuscrites des deux parties pour structurer votre dossier.

4 crédits gratuits
Un logement utilise 4 crédits ; un garage en utilise 1. Le plan Gratuit couvre donc un logement ou quatre garages.

Être informé du lancement rentflow.cc/#waitlist

L'app est en préparation. Le site ouvre un e-mail à envoyer à RentFlow pour demander à être prévenu.

L'état des lieux, les photos et les signatures réunis avec votre bail.